

TIEDEMANNSPARKEN PÅ HASLE / ENSJØ

Stålverkskroken 20

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 7 100 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

192 090,-

ANTALL SOVEROM

2

TOTALPRIS

7 292 090,-

ETASJE

1

FELLESKOSTNADER

4 243,- pr. mnd

BYGGEÅR

2022

BRA-I/BRA TOTAL

66/71 kvm

ENERGIMERKING

C - Lys grønn

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

11370.4 m² (eiet)

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

+47 473 97 811



Deres nye hjem?

Velkommen til Stålverkskroken 20,

Her får dere et gjennomført hjem i et nyere bygg fra 2022. Leiligheten er påkostet med stilrene løsninger og lekre fargevalg. Planløsningen er god og leiligheten vender i sin helhet inn mot indre gårdsrom. To delikate soverom, hvor hovedsoverommet kompletteres av en egen walk-in-garderobe. Direkte utgang til stor, solrik markterrasse på 29 m².

Meget sentral beliggenhet med gangavstand til alt dere trenger i hverdagen, enten det er restauranter, kafeer, treningssenter eller kollektivtransport som buss og T-bane.

- TG 0 / 1 på alle punkter
- Designkjøkken fra Sigdal med integrert venskap
- Screens på balkongdøren og måltilpassede plisségardiner på alle andre vinduer
- 3 meter takhøyde
- Lekker enstavs eikeparkett
- Balansert ventilasjon
- Nøkkelfri adgang









































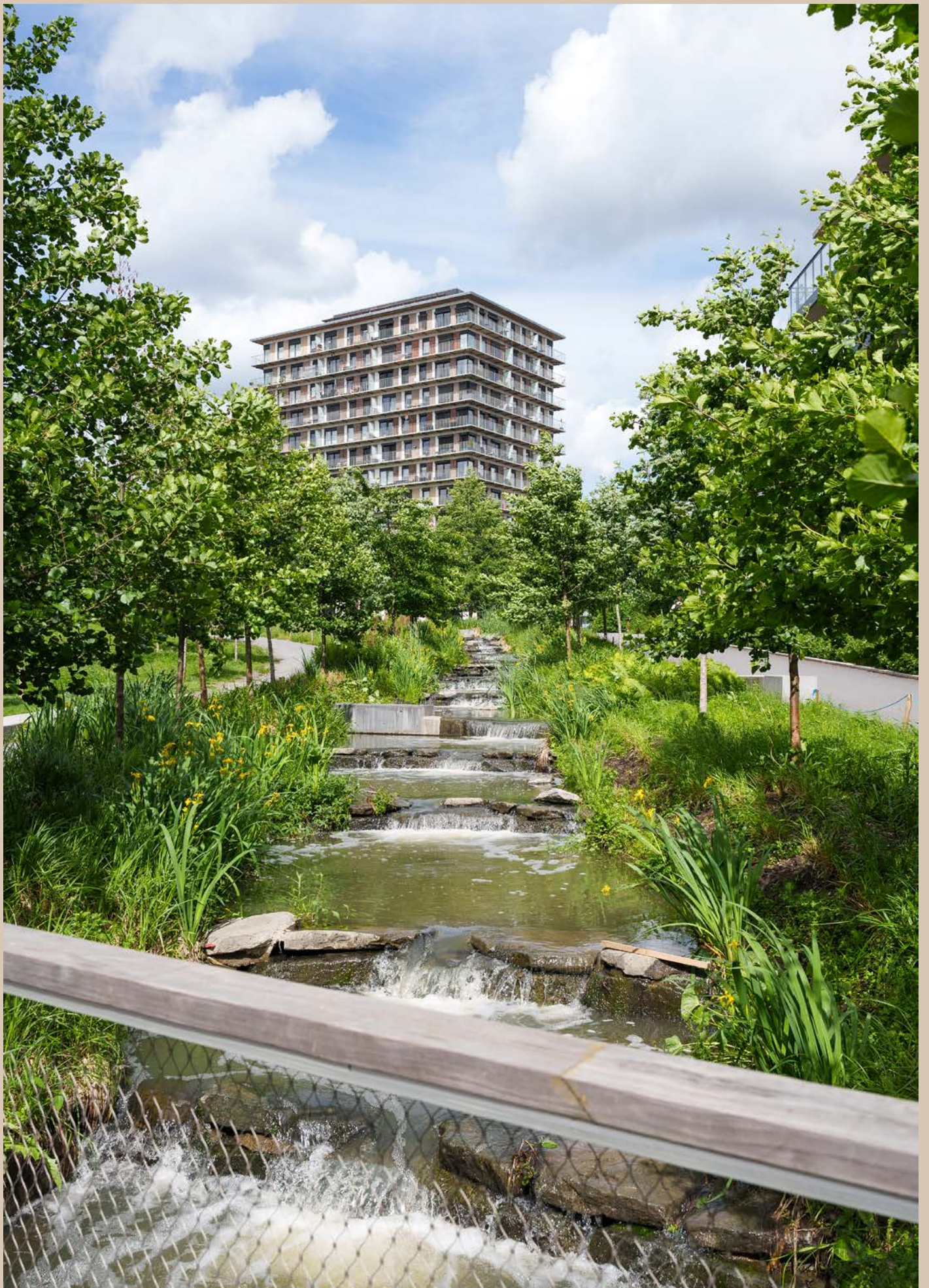








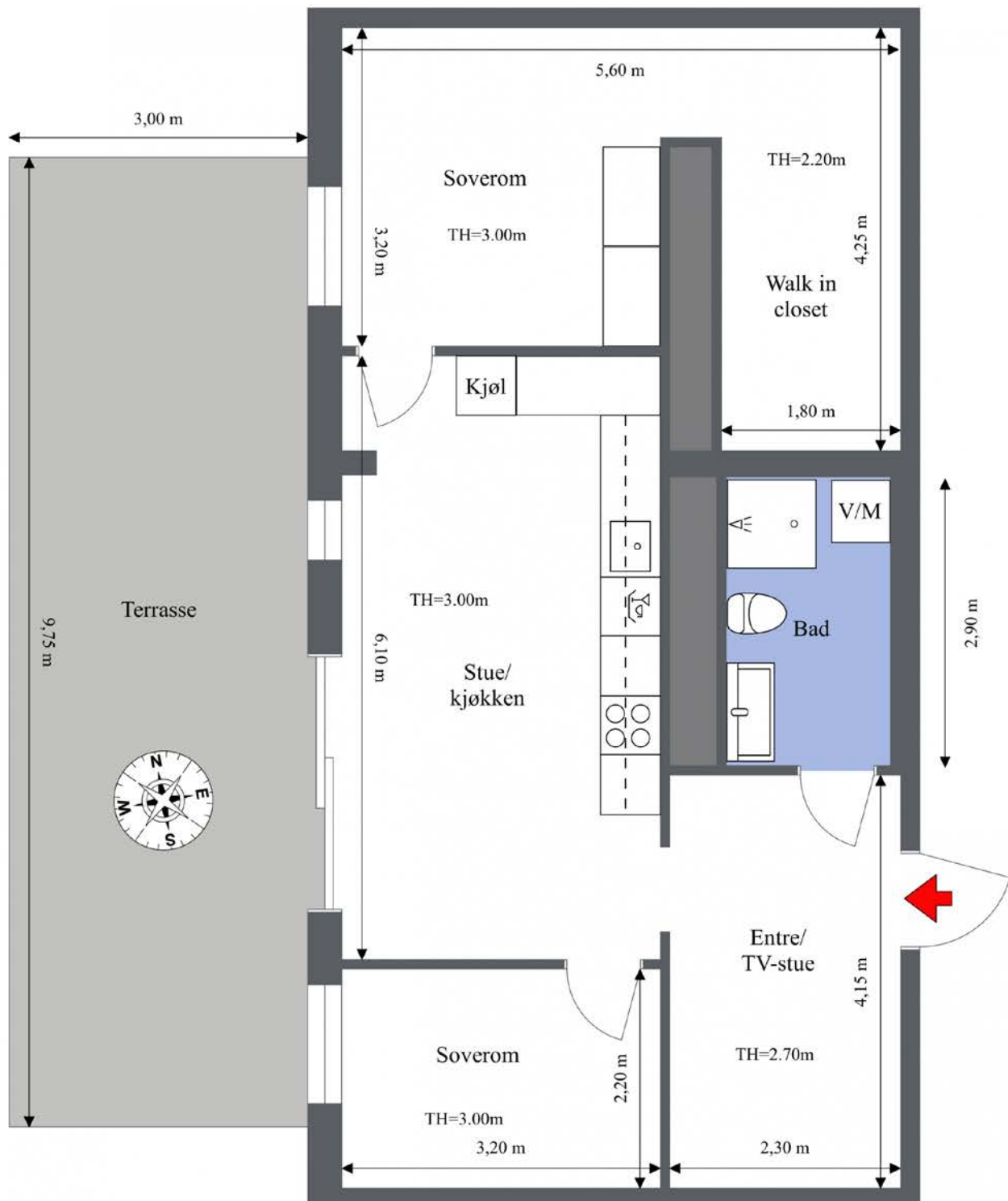




Planteegning



Stålverkskroken 20, snr 178



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

STÅLVERKSKROKEN 20

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 7 100 000

Omkostning kjøper

7 100 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

177 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

178 590 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

192 090 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

7 278 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

7 292 090 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 7 292 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 243,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Tv, internett, a-konto for fjernvarme, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og generelt vedlikehold mm.

Fordeles slik:

Akonto fjernvarme 612

TV 369

Felleskostnader 3 026,52

Internett 236

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp.

Eiendomsskatt

Iht. eiendomsskattelisten for 2025 påløper det ikke eiendomsskatt for denne seksjonen.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i fellekostnadene.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Seksjonen og sameiet har ikke fellesgjeld.

Sikringsordning

Ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Tv og internett er inkludert i leilighetens felleskostnader.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader som strøm, innboforsikring, abonnementer og diverse.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 462 494 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 849 974 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Ensjøbyen er et område i sterk vekst og utvikling, og er i ferd med å bli en moderne sentrumsbydel med en god blanding av boliger, kontorer, handel og servicetilbud.

Beliggenhet:

Stålverkskroken 20 har en attraktiv plassering med kort vei til Kampen, Lille Tøyen Hageby og Hasle. Nærområdet byr på et rikt utvalg av parker, tur- og sykkelstier, grønne lekeplasser og hvilebenker. For rekreasjon og sosiale sammenkomster er det kort vei til Tøyenparken, hvor man kan nyte både piknik og grilling, samt shopping og caféliv på Kampen og Grünerløkka.

Ensjøområdet er i seg selv et boligområde i stor utvikling, med stadig flere servicetilbud og hyggelige grøntområder som Valle Hovin og Tiedemannsparken. Her finner man gressletter, aktivitetsplasser og sykkelstier. Fra leiligheten er det gangavstand til Ensjø --banestasjon (linje 1, 2, 3 og 4) - kun to stopp til sentrum. Tøyen T-bane (linje 1-5) ligger også i nærheten. I nærområdet finner man skoler, barnehager, restauranter og butikker. Søndagsåpen Joker-butikk og det populære bakeriet Boulangerie M, kjent for sitt brede utvalg av forsk bakst, ligger kun en kort spasertur unna.

Oppvekst og fritid:

Området er svært godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere barnehager og skoler i nærheten, blant annet Kampen skole, Teglvirket skole og Hasle skole, samt Kampen barnehage og Kardemomme barnehage.

Leiligheten ligger i et representativt bygg med flotte fellesarealer. For den aktive er det moderne treningssentre som SATS Kampen og SATS Hasle i kort avstand. Like ved er også NRKs nye hovedkvarter under etablering.

Tøyenparken med Tøyenbadet er innen behagelig gangavstand. Det finnes mange flotte rekreasjonsområder i nærheten, blant annet Botanisk Hage, Jordal Amfi, Middelalderparken i Gamlebyen og Vålerenga. Om sommeren og vinteren er tur- og sykkelveiene mot både Grefsenkollen og Østmarka populære. Fra leiligheten er det også kort vei til både Oslo sentrum og Grünerløkka, med sitt pulserende uteliv og mange unike butikker.

Utviklingen av Ensjøbyen:

I 2004 vedtok bystyret i Oslo å transformere Ensjø fra et næringsområde til en attraktiv og levende bydel med boliger, grønne lunger og aktivitetsplasser. I årene som kommer vil området få titusenvise kvadratmeter med nye tilbud, inkludert forretninger, restauranter, kaféer, treningssentre, gallerier, kino, teater og konserthaller.

Ensjøbyen får et tydelig urbant preg med stor vekt på miljøvennlige og bærekraftige løsninger. Med nærheten til sentrum og gode kollektivtilbud er dette en bydel som både ivaretar dagens behov og fremtidens muligheter.

Parkering

Det medfølger ikke egen parkeringsplass med leiligheten.

Tidvis mulighet for kjøp og langtidsleie av parkeringsplass i sameiets garasje. Det er gode

muligheter for kortidsleie av garasjeplass (med og uten lader) i sameiets garasje med booking gjennom garasjeplasser.no. Pris for leie er for tiden 10 kr per time og maks 50 kr per dag. Det tas forbehold i prisendringer.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 11370.4 m²

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 07.02.2023. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget

som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Leiligheten var opprinnelig oppført med en innvendig bod der det er stue i dag, men dette rommet er bruksendret fra bod til oppholdsrom. Det foreligger ferdigattest for bruksendringen, datert 25.10.24. Nye godkjente tegninger stemmer med dagens bruk av leiligheten.

Innhold

Leiligheten består av entré, stue med kjøkken i åpen løsning, to soverom, walk-in closet og bad.

I tillegg medfølger bod i kjelleren.

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 66 m² Entré, stue, kjøkken, to soverom, walk-in closet og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m² Markterrasse med utgang fra kjøkkenet.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor

boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

Takhøyde 3,00m, entre med nedsenket himling 2,70m og walk in closet 2.20m.

Standard

Entré - velkommen hjem!

Her blir dere møtt av en innbydende entré med god plass til yttertøy og sko i stort garderobeskap. I motsatt ende finner vi en hyggelig sofakrok - en sosial og innbydende start på leiligheten. Videre kommer vi inn til et lekkert spisekjøkken med plass til et stort spisebord som inviterer til hyggelige sammenkomster.

Kjøkkenet er oppgradert og påkostet med blant annet benkeplate i kvartskompositt og integrert kvalitetshvitevarer. Et innebygd vinskap byr på praktisk oppbevaring av vin under perfekte forhold. Den langstrakte innredningen byr på gode arbeidsforhold og det er god lagringsplass i både skuffer og skap.

Hovedsoverom med walk-in

Hovedsoverommet er en privat og komfortabel sone med plass til dobbeltseng, nattbord og en romslig garderobeløsning. I direkte tilknytning finner du et stort walk-in-closet med svært gode oppbevaringsmuligheter - en ettertraktet løsning som gir både orden og hotellfølelse i hverdagen.

Soverom II

Dette rommet fremstår som et elegant og fleksibelt tilleggsrom med en gjennomført, lun atmosfære. Arbeidsplassen gir et stilrent og funksjonelt hjemmekontor, mens rommet samtidig har god plass til seng - perfekt som gjesteværelse eller barnerom.

Baderom

Leilighetens baderom er flislagt i en lun fargepalett og det er selvsagt varme i gulvet. Dusjen er plassert på gulv bak innfellbare dører i glass, og baderomsinnredningen er holdt i lyse farger. Videre er det plass til både vaskemaskin og tørketrommel i egen nisje.

Stor markterrasse

Markterrassen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og oppleves som et ekstra oppholdsrom i vår- og

sommerhalvåret. Her er det god plass til flere soner, som både spisegruppe og lounge. Terrassen har fine solforhold på sommerstid og ligger godt skjermet bak hekk, noe som gir en lun og privat atmosfære.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Åpen hylleseksjon med skrivebord på gjesterom (festet i vegg).
- Åpen hylleseksjon på stue (festet i vegg).
- Lyspærer i taklamper som er av typen smartlys.
- Taklampe over kjøkkenbenk

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Flytting av sikringsskap, flytting av enkelte elpunkter, montering av utvendig solskjerming med el-opplegg. Arbeid utført av Hako Elektro AS.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Innvendig bod er innlemmet i stue og gjort om til rom for varig opphold.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja. Jf. byggesak 202457339 i Oslo Kommune. Tillatelse gitt av Oslo Kommune 29.07.2024. Ferdigattest utstedt av Oslo

Kommune 25.10.2024.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Sameiet har en tvist med utbygger om misfarging av glassrekverk på balkonger, men dette angår ikke denne leiligheten siden den har markterasse uten rekkverk.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Har hørt at enkelte seksjonseiere har observert mus/rotte på sin egen balkong, men har ikke hørt om noen tilfeller innendørs. Vi har aldri sett skadedyr på egen balkong. Vet at det er satt inn forebyggende tiltak utendørs av skadedyrfirma.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Byggemåte

Boligblokk med 4-6 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst er både fra felles gårds plass og gangvei mellom bygget og Stålverkshallen. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og panel. Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte

murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti.

Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB40.

Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

Balkong

Adkomst vestvendt terrasse på bakkeplan på 29m² fra stue.

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon om eiendommen.

Øvrig informasjon

Adresse

Stålverkskroken 20, 0661 OSLO

Gnr. 129, bnr. 1, snr. 178, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Tore Krøvel Dahl og Jan Åge Øyen

Sameie

Tiedemannsparken Sameie

Organisasjonsnummer: 927377128

Tiedemannsparken Sameie består av 317 seksjoner. Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927377128, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Styret

Styret kan kontaktes på e-post
tiedemannsparken@gmail.com.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.

Nabolagshuset Petersborg

Tiedemannsparken SA inngår samarbeidsavtale med Nabolagshuset Petersborg. Kostnaden for sameiet er 1 krone pr dag pr leilighet, dvs 365 kroner pr leilighet. Dette betales en gang i året (juli) av eier av seksjonen på dette tidspunktet, forskuddsvis

Pågående sak i sameiet

Det er en sak som gjelder glassrekkverk på verandaer, der mange beboere har meldt om misfarging og overflater som ikke lar seg rengjøre tilfredsstillende med anbefalte metoder. Saken ble innstilt i forliksrådet høsten 2024. Det betyr at Forliksrådet mener at saken har et økonomisk omfang som bør vurderes avgjort i en domstol. Etter dette har styret arbeidet videre med saken for å innhente et bedre faglig og juridisk grunnlag før det tas stilling til veien videre.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 7869264

Husdyr: Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Både husordensregler og vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Lys grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og vannbåren gulvvarme på bad.

Selger informerer om et gjennomsnitt per mnd. i 2025 på 246 kr (225 kKt).

Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan S-4420.

Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Pågående plansaker i området:

Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen -

Saksnr. 202460006

Hovedhensikten med planen er å etablere et eget anlegg for syklende og legge bedre til rette for gående.

Tilretteleggingen innebærer at vegarealet får større total bredde enn i dag.

Grenseveien 73, 91 og 95 - Regulering til barneskole,

barnehage og park - Saksnr. 202118619

Tiltaket vil bidra til en grønnere bydel med ny park og omgjøring av industribebyggelse til skole og barnehage med utearealer med høy kvalitet.

Ensjøskolene

Ensjø skal få ny barneskole og ny ungdomsskole. Det har vært stor boligbygging i Ensjø-området de siste årene, og det er forventet høy elevtallsvekst fremover. Den nye ungdomsskole planlegges med åtte paralleller (U8) for 720 elever med flerbrukshall, lokaler for kulturformål og en spesialavdeling for inntil 16 elever. Det legges til rette for meråpne lokaler i skoleanlegget og flerbrukshallen slik at naboer og organisasjoner kan bruke bygget utenom skoletid.

Den nye barneskolen planlegges med fire paralleller (B4) for 840 elever med flerbrukshall, dansesal og en spesialavdeling for inntil 16 elever. Beliggenhetene til begge Ensjøskolene i henholdsvis Grenseveien 65/67 og 73/91.

Se mer informasjon her: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/ensjoskolene/>

Informasjon om plankunngjøring for Vestre bekkedrag/Hovinbekken

Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo kommune, ønsker å omregulere Gladengveien 18 mfl. fra industri til grønnstruktur. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for gjenåpning av resterende del av hovedløpet for Hovinbekken på Ensjø i tråd med traseen i Veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR Ensjø).

Bekkeåpningen vil berøre deler av eiendommene

Gladengveien 18 og 16. Dagens bruk på eiendommene forutsettes videreført, men driftsmulighetene kan bli påvirket av bekkeåpningen. Reguleringen følger opp VPOR Ensjø, men avviker formelt fra arealbruksformål «byggeområde» fastsatt i kommuneplanen for Oslo.

Les dokumentet med planen

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=9922718&jno=2021154015>

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Heftelser i eiendomsrett:

1915/900806-1/105 05.03.1915 SKJØNN

Overført fra gnr 129 bnr 7

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 1

1977/28868-1/105 16.12.1977 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 1

1978/20258-1/105 21.09.1978 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 1

2008/657770-1/200 14.08.2008 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om adkomstrett

Gangforbindelse åpen for allmennheten som ikke tillates stengt med gjerder, porter med videre fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Kan ikke slettes uten samtykke

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 1

2018/715230-1/200 02.05.2018

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver allmennheten

Bestemmelse om fri ferdsel

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO

KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 1

2021/556143-2/200 11.05.2021

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 34

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 115

Bestemmelse om solidaransvar for vedlikehold av bro

Bestemmelse om sletting

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 1

2022/437296-1/200 25.04.2022

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Bruks- og vedlikeholdsrett for lysmaster og tilhørende ledningsanlegg på eiendommen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/635483-1/200 31.05.2021

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 178

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 65/20021

Registrert feil formål for snr. 318

11.03.2022 Arkivref. 17/44239-44

Rettet etter tingl. §18

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til

sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 70 000,00

Tilrettelegging: kr 10.000

Markedspakke: kr 24.850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9.900

Grunnpakke bolig Info: kr 3.000

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 141 720,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Marthe Holt Jensen

Eiendomsmeglerfullmektig | Meglerkoordinator

marthe.holt.jensen@emera.no

Tlf: 906 33 227

Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

23.02.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

STÅLVERKSKROKEN 20

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260025	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Åge Øyen	Tore Krøvel Dahl
Gateadresse	
Stålverkskroken 20	
Poststed	Postnr
OSLO	0661
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JÅØ, TKD

Document reference: 02260025

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jf. byggesak 202457339 i Oslo Kommune. Tillatelse gitt av Oslo Kommune 29.07.2024. Ferdigattest utstedt av Oslo Kommune 25.10.2024.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har en tvist med utbygger om misfarging av glassrekverk på balkonger, men dette angår ikke denne leiligheten siden den har markterasse uten rekkverk.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hørt at enkelte seksjonseiere har observert mus/rotte på sin egen balkong, men har ikke hørt om noen tilfeller innendørs. Vi har aldri sett skadedyr på egen balkong. Vet at det er satt inn forebyggende tiltak utendørs av skadedyrfirma.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02260025

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Åge Øyen	8681584069f9260667c01 63c259032629b231bd5	21.01.2026 18:43:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Krøvel Dahl	04a807c828b8829c1dc18 06accf78ee78da17ba3	21.01.2026 18:44:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260025

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Stålverkskroken 20, 0661 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 129, bnr. 1, snr. 178

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 15467-2965

Referansenummer: XG9529

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført og gitt midlertidig brukstillatelse i 2021 og ferdigattest i 2023 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 17. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 0 og TG 1.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppføring av eiendommen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

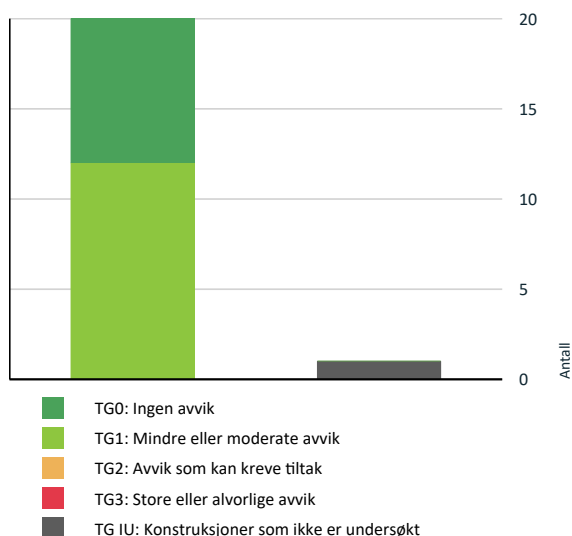
[Gå til side](#)

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Entre er utvidet ved at opprinnelig bod er innlemmet i entre. Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra bod til oppholdsrom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) ifølge rammetillatelse gitt 22/5-2018.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
2022

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse gitt 27/5-2022. Ferdigattest utstedt 7/2-2023

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med 4-6 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst er både fra felles gårdsplass og gangvei mellom bygget og Stålverkshallen. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og panel. Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti. Eiendommen har personheis med adkomst garasje. Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Årstall: 2022

TG 0 Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB40. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst vestvendt terrasse på bakkeplan på 29m² fra stue.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekledd vegg og nedsenket himling med malte plater i entre og walk-in. Førøvrig malte betonghimlinger.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

TG 1 Innvendige dører

Malte innerdører med karmen i samme farge.

TG 1 Garderobe

Garderobeskap montert på et soverom og walk in closet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen. Forventet levetid for prefabrikkerte baderom er 30-40 år. Angivelsen anslår hvor lenge man kan forvente at utstyr som er montert riktig og brukes riktig vil fungere uten funksjonssvikt eller lekkasje.

Årstall: 2022

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 30/30 fliser på hovedgulv og dusjgrube med 5/5 fliser og lokalt fall mot sluk. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkopledd felles ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, kvarstkompositt benkeplater, underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, vinskaf, stekeovn, induksjon koketopp og kjølfrysenskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

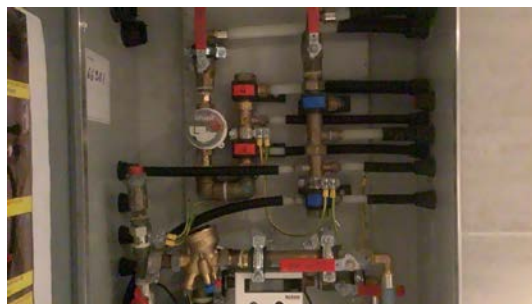
TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkopledd felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap med stoppekraner på bad.



TG 1 Avløpsrør

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg montert i sameiet. Avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft til soverom og stue.

TG 0 Sprinkleranlegg

Det er montert sprinkleranlegg i sameiet.

TG 0 Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og vannbåren gulvvarme på bad.

TG 0 Belysning

Downlights montert i tak på bad og spotskinner i entre, stue og walk in closet.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer, 4x13, 4x15 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2022 Anlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Sikringsskap flyttet fra opprinnelig bod til soverom i 2024.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

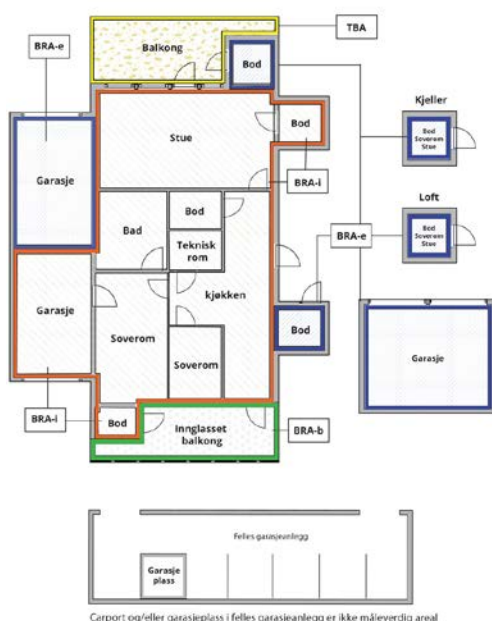
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	66			66	29
Kjeller		5		5	
SUM	66	5			29
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, walk-in closet		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 3,00m, entre med nedsenket himling 2,70m og walk in closet 2.20m..

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Entre er utvidet ved at opprinnelig bod er innlemmet i entre.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra bod til oppholdsrom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Utvidelse av entre i 2024.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Tore Krøvel Dahl	Kunde
	Jan Åge Øyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	1		178	11370.4 m²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse

Stålverkskroken 20

Hjemmelshaver

Tore Krøvel Dahl og Jan Åge Øyen

Boligselskap

Tiedemannsparken
Sameie

Eierandel

65 / 20021

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
Telefon: 22 86 59 99

Organisasjonsnr

927377128

Felles gjeld:

Kr. 708 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3 roms eiet seksjon med åpen kjøkkenløsning beliggende på Ensjø/Gladenga som ligger i et område med Kampen, Ensjø, Lille Tøyen Hageby og Hasle i nabolaget. Området er i stor utvikling. Kort vei til offentlige kommunikasjonsmidler, skoler og forretninger.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Boligopplysninger

Totalt fellesutgifter er for tiden kr. 4 253.52 pr. mnd. Beløpet fordeles med felleskostnader kr 3 026,52, internett kr 236.-, TV kr 369.- og a konto fjernvarme kr 612.-. Felleskostnader inkluderer felles forsikring, offentlige avgifter, trappevask og vaktmestertjeneste.

Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Avtalenr

7869264

Type**Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Fellespolise for sameiets bygningsmasse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende fellesutgifter, eventuell andel fellesgjeld og forsikringsselskap oppgitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	
2	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktnnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrade:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XG9529>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse

Stålverkskroken 20, 0661 OSLO

Dato for energimerking
21.01.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-248424

Bygningstype
Boligblokker

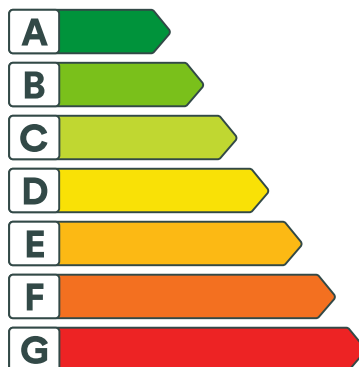
Bygningsnummer
300685265

Gårdsnummer
129

Bruksnummer
1

Seksjonsnummer
178

Brukseinsningsnummer
H0105



Energikarakteren

Energikarakteren angir kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



Boliginformasjon

Byggeår
2022

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
65,0 m²

Oppvarma bruksareal
65,0 m²

Oppvarmet etasje
6

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Elektrisitet

Ventilasjon
Balansert ventilasjon



Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygningens energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
106,19 kWh/m²

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
106,19 kWh/m²

Totalt levert pr. år
6 902 kWh



Stålverkskroken 20, 0661 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Marthe Holt Jensen
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marthe.holt.jensen@emera.no

Deres ref.: 02260025 . Vår ref.: 2421-1-178

Dato: 20.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Tiedemannsparken Sameie
Organisasjonsnr: 927377128
Seksjonseier: Dahl, Tore Krøvel
Medeier: Øyen, Jan Åge
Leilighetsnummer: 178
Adresse: Stålverkskroken 20, 0661 OSLO
Seksjonsnummer: 178
Gnr. 129
Bnr. 1

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7869264.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no. Ved eierskifte sender megler epost til reklamasjoner@selvaagbolig.no med fornavn, etternavn, e-postadresse, mobilnummer og dato for overtakelse på tidligere og ny eier, for at de skal få informasjon i forbindelse med håndtering av reklamasjoner. Enkelte seksjonseiere har garasje plass i Gnr 129 Bnr næringsseksjon nr 318 - realssameie, ideell eierandel pr p-plass er 1/179. Garasjen følger boligen ved salg hvis ikke annen beskjed gis oss. I tillegg kommer administrasjonsgebyr til forr.fører iht prisliste. Garasjen kan selges internt. Felleskostnader for denne kommer i tillegg til boligen. Tiedemannsparken SA inngår samarbeidsavtale med Nabolagshuset Petersborg. Kostnaden for sameiet er 1 krone pr dag pr leilighet, dvs 365 kroner pr leilighet. Dette betales en gang i året (juli) av eier av seksjonen på dette tidspunktet, forskuddsvis.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 243,52,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	612,00	
TV	369,00	
Felleskostnader	3 026,52	
Internett	236,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	10,-
Fradragsberettigede kostnader:	274,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	708,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon: 22 89 62 84.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Minh Hoang Nguyen, e-post:

tiedemannsparken@gmail.com

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

for

Tiedemannsparken Sameie org. nr. 927 377 128

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 25.4.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Tiedemannsparken Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 31.05.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 317 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering, og 15 næringsseksjoner bod på eiendommen gnr. 129, bnr. 1 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- markterrasser
- P-plasser tilhørende næringsseksjon parkering

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. For næringsseksjon (parkering) fastsettes en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser i seksjonen eller vektet i forhold til seksjonens størrelse. For næringsseksjon (bod) er det fastsatt at teller i sameiebrøk er lik 1. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne.

Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Næringsseksjon 319-333 (bod) kan kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Tiedemannsparken Sameie eller til Tiedemannsparken Sameie.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Det er forbudt å montere avtrekksvifte tilkoblet sameiets ventilasjonsanlegg

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer ca 179 parkeringsplasser i kjeller. Disse er organisert egen næringsseksjon i sameiet, seksjon 318, som utgjør et tingsrettslige sameie mellom eierne av denne.

4-2 Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i næringsseksjon parkering

Eierandel i næringsseksjon parkering kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Tiedemannsparken Sameie bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Tiedemannsparken Sameie

Utbygger (Tiedemannsfabrikken AS) vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt.

Utbygger Tiedemannsfabrikken AS forbeholder seg retten til å selge eierandel til p-plass til andre enn seksjonseiere i Tiedemannsparken Sameie.

Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg X.

4-3 Vedlikehold

Tiedemannsparken Sameie er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 318, garasjeanlegget med adkomst, kjørebane og parkeringsarealer, jfr næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg X

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom sameierne i næringsseksjon parkering i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier disponerer. Felleskostnader for garasjeplass

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader for næringsseksjon 158

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

Tiedemannsparken Sameie

- a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Sameiet er også solidarisk ansvarlig, sammen med Gnr./bnr. 129/32 og 129/34 for all drift, vedlikehold og nødvendige oppgraderinger av broen som er oppført over knr. gnr./bnr. 129/115, jfr tinglyst erklæring av 11.05.2021

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner.

For seksjon 78,86,235 og 314 gjelder særskilt at seksjonseier skal gi styret adgang til privat takterrasse slik at det kan gjennomføres vedlikehold, installering og kontroll av felles installasjoner på tak, jfr vedlegg 2

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Kostnader til p-plasser i næringsseksjon parkering betales med likt beløp pr p-plass som disponeres, se vedtektenes pkt. 4-4 og 11-4, jf. næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 3

Næringsseksjoner 319-353 (boder), skal betale kr 50 pr mnd pr seksjon. Beløpet indeksreguleres hvert femte år første gang 2025. Styret kan endre beløpet dersom det er vesentlig avvik i forhold til faktiske kostnader knyttet til næringsseksjon 319-353

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet. Gjennomføring

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 318 parkering har ikke stemmerett. Næringsseksjon 319-353 (nod) har ikke stemmerett

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr XX (Parkering)

Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 318 (Parkering)
Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) utgjør en egen næringsseksjon nr 318, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 318 (parkering) blir et eget tingsrettlig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 318 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Tiedemannsparken Sameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 318 (parkering) , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 323 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv.

Så lenge styret i Tiedemannsparken Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 318 betale utgiftsbidrag, iht sin eierbrøk i seksjonen, til Tiedemannsparken Sameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 318 med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Tiedemannsparken Sameies regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 318 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 318 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

11-5 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-6 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Tiedemannsfabrikken Felt G" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 317boliger med 1 eller flere næringsseksjoner med underjordisk p-kjeller. Utbygger Selvaag Bolig ASA, evt den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommen gnr 129 bnr 1 rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføring og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å lå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet "Tiedemannsfabrikken Felt G" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Tiedemannsfabrikken Felt G".

ooOoo

Tiedemannsparken Sameie

Vedlegg 1 . Tinglyst erklæring bro

Vedlegg 2. Adkomst for vedlikehold tak, seksjon 78,86,235 og 314

VEDLEGG 1 (UTKAST)

ERKLÆRING OM ADKOMST OG VEDLIKEHOLD AV BRO

PÅ GNR./BNR. 129/115 I 0301 OSLO KOMMUNE

Hjemmelshavere til gnr./bnr.129/32, 129/34, 129/1 og 129/115 i 0301 Oslo kommune er enige om følgende:

1. Det skal oppføres en bro som går over knr. 0301 gnr./bnr. 129/115, i det følgende benevnt *eiendommen*.
2. Gnr./bnr.129/32, 129/34 og 129/1 har rett til å benytte broen for nyttekjøretøy, renovasjonsbiler, flyttebiler og utrykningskjøretøy.
3. Broen skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.
4. Gnr./bnr.129/32 og 129/34 og 129/1 er solidarisk ansvarlig for all drift, vedlikehold og nødvendige oppgraderinger av broen. Dersom manglende vedlikehold ikke blir rettet innen rimelig tid etter skriftlig varsel, kan eier av eiendommen gjennomføre slikt vedlikehold for deres regning. Gnr/bnr. 129/32, 129/34 og 129/1 er enige om at kostnadene seg imellom skal fordeles med hhv.15.5 pst. på hver av eiendommene 129/32 og 129/34, og 69 pst. på 129/1.
5. Ved vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider av broen skal det innhentes skriftlig tillatelse hos Oslo Kommune (OK) v/Bymiljøetaten etter gjeldende regler. Tillatelse må innhentes i god tid da dette innebærer tiltak i vassdrag. Kopi sendes OK v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY). Vestre bekkedrag på eiendommen skal tilbakeføres til samme standard så snart vedlikeholds- eller reparasjonsarbeidet er fullført. Dersom tilbakeføring ikke er utført innen rimelig tid, kan eier av eiendommen la tilbakeføringen utføres for eier av gnr./bnr.129/32 og 129/34 og 129/1 sin regning.
6. Dersom eier av eiendommen ønsker å gjennomføre tiltak som gjør det nødvendig å beskytte broen kan det på seks – 6 – måneders skriftlig varsel kreve beskyttelsestiltak iverksatt.
7. Uavhengig av skyld er eier av gnr./bnr.129/32 og 129/34 og 129/1 ansvarlig for eventuelle skader på broen som påføres eiendommen. Slike skader skal rettes uten ugrunnet opphold.
8. Eier av eiendommen er ikke ansvarlig for skader som påføres broen og det som befinner seg på den ved normal drift og vedlikehold av arealet, med mindre skaden skyldes uaktsomhet fra eier.
9. Denne erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr./bnr.129/32, 129/34, 129/1 og 129/115 i 0301 Oslo kommune.
10. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra partene.

Oslo, 13.04.2021

For 129/1 og 129/115 i Oslo kommune:

På vegne av Johan Henrik Andresen, født, i henhold til fullmakt:

Tiedemannsfabrikken AS, org.nr. 813 209 292

v/styrets leder Camilla Krogh
født __.__.__

v/styremedlem Sverre Molvik/Øystein Klungland
født __.__.__

For gnr. 129 bnr. 32 og 34 i Oslo kommune:

Gladengveien Utvikling AS, org.nr. 997 403 665

v/styrets leder Camilla Krogh
født __.__.__

v/styremedlem Erik Carl Rosness
født __.__.__

På vegne av urådighetshaver:

Det vises til urådighetshaver tinglyst på gnr. 129 bnr. 1 i Oslo kommune den 10.04.2019 med dok.nr. 2019/429799-1/200. Rettighetshaver er Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477.

Selvaag Eiendomsoppgjør AS samtykker med dette til tinglysning av denne erklæring på gnr. 129 bnr. 1 i Oslo kommune.

For Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477.

v/styrets leder Erlend Rølles
født __.__.__

v/styremedlem Sissel Kristensen
født __.__.__

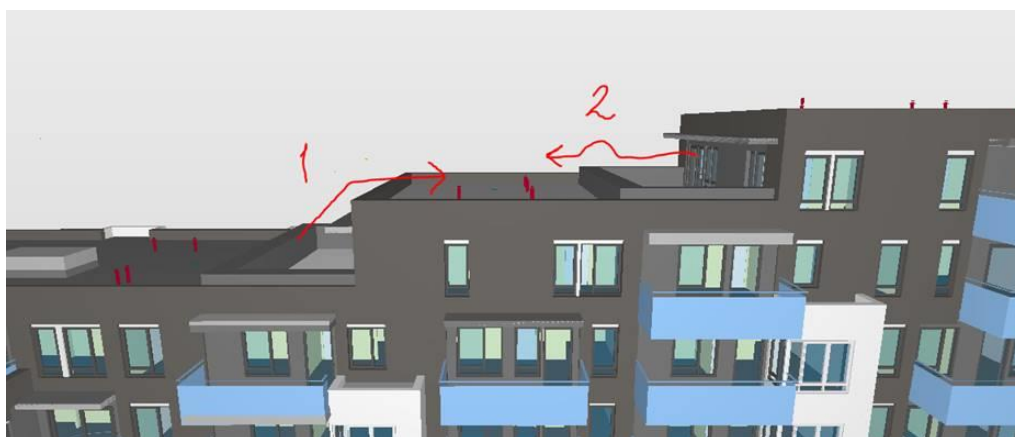
VEDLEGG 2. TILGANG TIL TAK FOR VEDLIKEHOLD jfr VEDTEKTNES § 5-2 (4), SEKSJON 78,86,235 og 314

Bygg A

I bygg A gjelder dette på takflaten i plan 7, hvor det ikke er egen tilkomst via røykluke, se bildet under. For tilgang har man to alternativer:

1. Gå via privat takterrasse i plan 6 (S-nr 78/A.3-603), klatre på stige over takbrem og gesims opp til plan 7. For å komme til den private takterrassen kan man enten gå gjennom leiligheten eller fra tak plan 6 og klatre over blomsterkassen.
2. Gå via leiligheten og privat takterrasse i plan 7 (S-nr 86 / A.3-702). Man må klatre over blomsterkassen mellom takterrasse og takflate.

Det kan kreves tilkomst for vaktmester gjennom både S-nr 78 og 86.



Tiedemannsparken Sameie

Bygg B

Ingen tilfeller

Bygg C:

I bygg C er det en røykluke på den private takterrassen til leilighet S-nr 235 / C.2-502. Her trengs tilgang for vedlikehold av takflate i plan 5. Her kan vaktmester enten gå via røykluke eller gjennom leilighet for så å klatre over blomsterkasse.



Bygg D

På bygg D er det en røykluke på den private takterrassen til S-nr 314 / D.3-603. Denne trengs ikke for tilkomst til tak, men dersom røykluken krever inspeksjon kan vaktmester enten gå via røykluken eller via leiligheten.



Tiedemannsparken Sameie

VEDLEGG 3. GARASJEVEDTEKTER

HUSORDENSREGLER
for
Tiedemannsparken Sameie org.nr 927 377 128

Vedtas på årsmøte 31.05.2022

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom klokken 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer skal naboer varsles senest 48 timer før, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Støyende arbeid i leiligheten (f.eks. oppussing) skal bare skje i tiden 07:00–20:00 (for innleide håndverkere 07:00–18:00) mandag til fredag, 10.00–18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke slikt arbeid utføres. Slikt arbeid skal avtales direkte med / varsles skriftlig til de berørte naboer minst 48 timer før arbeidet tar til. Langvarig arbeid skal primært foregå i ordinær arbeidstid. Støyende arbeid utført av innleide håndverkere skal kun foregå på hverdager mellom kl. 07:00 og kl. 18:00. Det er beboers ansvar å sørge for at innleide håndverkere overholder dette. Naboers eventuelle saklige og begrunnede innsigelser knyttet til støy og sjenanse utenfor normal arbeidstid, skal tas til følge av den som har ansvaret for arbeidet.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, svalgang, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 3.1 Garasjer og boder

Styret er ansvarlig for å forvalte, drifte og vedlikeholde garasjeområdet og bodområdet i kjelleren. Målet er å sikre at vi trives godt, har lave felleskostnader og tilfredsstillende sikkerhet. Vi er ansvarlige for kjelleren, med garasjer, boder, lys, ventilasjon, dører, porter og brannsikring.

1. Det er kun tillatt å parkere kjøretøy i garasjeområder. Eventuell borttauing av feilparkerte biler blir utført for bileiers regning og risiko.
2. På grunn av brannfare er røyking og bruk av bar ild ikke tillatt i garasje- og bodområdet.
3. På grunn av brannforskrifter er det ikke tillatt til å oppbevare noe brennbart i garasje- eller bodområdene, unntatt drivstoff som er i kjøretøyets faste tank. «*Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges*», ref. Brann- og eksplosjonsvernloven § 5.
4. Garasjeporten og dørene inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst. Det er ikke lov å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted og det skal heller ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Styret har myndighet til å fjerne dette for beboers regning, dersom beboer etter anmodning ikke fjerner dette.
5. Det er kun kjøretøyet som skal parkeres på parkeringsplassen. Det er ikke tillatt å lagre kjøretøyets naturlige tilbehør på parkeringsplassen; takgrind, skistativ, takboks og dekk/hjul. Kjøretøy må få plass innenfor oppmerket areal. Øvrig lagring av gjenstander skal kun skje i den enkeltes bod. Brudd på denne bestemmelsen vil medføre fjerning av gjenstander på eiers risiko og regning. Det er ikke tillatt å feste ting på vegg og i taket.
6. Parkeringsplasser og fellesarealer skal ikke benyttes til bilreparasjoner, bilvask, brannfarlige arbeid av noe slag eller vask av kjøretøy. Skift av bildekk til vinter/sommersesong er tillatt.
7. Rømningsveier eller slukningsmateriell må ikke blokkeres.
8. Sykler og el-sykler skal settes i sykkelbod eller i de oppmerkede plassene i garasjeområdet.
9. For å sikre fri tilgang til rømningsveier, slukningsmateriell og utrykningskjøretøyer skal parkering av kjøretøy kun skje innenfor de oppmerkede parkeringsplassene. Feilparkerte kjøretøy vil bli fjernet for eiers regning og risiko.
10. Garasjeeier er forpliktet til å flytte kjøretøy til opplyst tid, slik at vedlikehold av området kan bli gjennomført.
11. Kjæledyr skal føres i bånd under tilsyn av eier når det er i garasje- og bodområdet.
12. Forsøpling i garasje- og bodområdet er forbudt. Vennligst bruk søppelkassene.
13. Det er mulig å leie ut garasjeplass til andre beboere (eiere og leietagere) i sameie, men ikke til øvrige som ikke har direkte tilknytning til sameiet. Dette pga adgangskontroll til garasjeanlegget.
14. Sykkelverkstedet skal kun benyttes til vasking og reparasjon av sykler. Rommet skal settes i den stand den var før bruk.

§ 3.2 Øvrige forhold

1. Styrets godkjenning skal alltid innhentes for alle forhold som er av fasademessig art. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til montering av markiser, pergola, skifte av dører og vinduer, montering av dører og vinduer, montering av utebelysning, etc.
2. Det er ikke lov å montere varmepumpe.
3. Flaggstenger, skilt og andre utvendige innretninger må monteres slik at de ikke kan skade tredjeperson eller være til ulempe på annen måte.
4. Service eller reparasjoner i faste elektriske fellesinstallasjoner og andre tilhørende føringer, f.eks. el-billader, dørtelefon og leilighetens hoved-stoppekran for vann og avløpsrør, skal kun utføres av autorisert personell.
5. Det er ikke tillatt å installere elektrisk avtrekksvifte på kjøkken, bad eller wc, da dette medfører forstyrrelser i felles ventilasjonssystem for leilighetene.
6. Alle rom må holdes nødvendig oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser, og slik at leiligheter over, under eller ved siden av, ikke får kalde flater eller blir underkjølt.
7. Teppebanking skal ikke skje på balkonger/terrasser. Vær obs på at vann kan renne ned til naboen under når du vasker balkongen eller terrassen.
8. Ved snømåking fra balkonger/terrasser må det utvises spesielt hensyn til faren for skade på personer og dyr.
9. Dyr som er til ulempe eller sjenanse for andre beboere, må ikke holdes i leiligheten. Lufting av hund/katt skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hund må skje under kontroll. Ekskrementer skal fjernes. Balkonger/terrasser er ingen oppbevaringsplass for dyr, dersom dette er til sjenanse for naboen.
10. Bil- og motorsykkelskjøring er ikke tillatt inne på tun områdene. Unntatt her er nødvendig kjøring, som renovasjon, flytting, transportoppdrag, av/pålessing, invalide transport og tyngre varetransport. All nødvendig kjøring skal skje i gangfart.
11. All parkering på tun områdene er forbudt. Som parkering, regnes for beboerne, all hensetning av bil utover 10 minutter.
12. Beboere skal holde balkonger/terrasser ryddige og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting eller rot som kan sjenere andre beboere eller fasadens utseende. Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer, kjøleskap, fryser, bildekk, søppel og lignende på balkongen/terrassen.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropp, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Hunder skal alltid holdes i bånd på sameiets område.

§ 9. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 10. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2421
TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

1. april 2025 kl. 18:00, Telgverket skole, Grenseveien 60, 0579 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppfølging på reklamasjon med luktsmitte i ventilasjonsanlegget
8. Oppfordring om endring av avtale for internett og TV
9. Søknad om pergola
10. Endre bomløsning
11. Opprette grøntgruppe og veldferdsgruppe
12. Stående vann i garasjen
13. Glassrekke på balkonger
14. Takdrenering
15. Utforming av balkonger
16. Vanning av blomster og annet bruk av vann på balkongene
17. Matlukt i ventilasjonsanlegg
18. Obos nøkkel
19. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret anbefaler Mia Gabrielsen (OBOS Eiendomsforvaltning) som møteleder.

Forslag til vedtak

Mia Gabrielsen (OBOS Eiendomsforvaltning) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Godkjenning av stemmeberettigede telles ved en gjennomgang av innleverte registreringsblanketter, og eventuelle fullmakter.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Det velges en seksjonseier på årsmøtet som protokollvitne.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av møteinnkallingen anses oppfylt på bakgrunn av årsmøteinnkallingen.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2421 Årsrapport og årsregnskap 2024 (1).pdf

2. 2421 Tiedemannsparken Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i løpet av perioden brukt betydelig tid og innsats på oppfølging av viktige saker og reklamasjoner, i tillegg til den daglige driften. Arbeidet er grundig redegjort for i årsrapporten, og styret har utført oppgavene med stort engasjement. Vi mener at det foreslåtte honoraret reflekterer arbeidsmengden og ansvaret som styremedlemmene har påtatt seg, og håper at beboerne kan vurdere dette ved årsmøtet.

Styrets innstilling

Godtgjørelsen for styret foreslås satt til kr. 570 600, uendret fra 2024, uten KPI-justering.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 570.600,-

Sak 7

Oppfølging på reklamasjon med luktsmitte i ventilasjonsanlegget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På årsmøtet 29. april 2024 ble det vedtatt å innhente juridisk bistand for videre oppfølging av reklamasjonen knyttet til luktsmitte i ventilasjonsanlegget.

- **Problem:** Gjennomgående luktp problemer i flere leiligheter i sameiet.
- **Utbedringer:** Selvaag gjennomførte tiltak sommeren 2024, men problemet vedvarte.
- **Juridisk oppfølging:** Styret har jobbet tett med advokat og tekniske fagfolk for å få en uavhengig vurdering.
- **Omfang:** 9 stk. reklamasjoner fra beboere etter siste utbedring i 2024.
- **Videre tiltak:** Utbygger planlegger ytterligere utbedringer i april/mai 2025.
- **Utbygger har tidligere uttalt at de er forpliktet til, og har som mål, å løse saken.**

Aktuelle dokumenter er vedlagt i saken.

Styrets innstilling

Reklamasjonssaken om luktsmitte har fulgt en strukturert prosess, og styret har fulgt opp vedtaket fra årsmøte 2024 og mener at vi har gjort det som er mulig innenfor rimelige rammer.

Styret vil nå følge opp saken videre, herunder få klargjort hvorvidt ny utbedring planlagt i april/mai er vellykket.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas i sin helhet.

Vedlegg

3. Redegjørelse og status for luktsmitte_JG.pdf

4. Notat_230623 matluktp problemer løsningsforslag.pdf

Oppfordring om endring av avtale for internett og TV

Forslag fremmet av:

Knut Johannes Liland Hartveit

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg vil gjerne ta opp ordningen vi har for internett og TV i sameiet som en sak på årsmøtet. Bakgrunnen for dette er at vi, og trolig flere andre, ikke bruker lineær TV, og dagens ordning oppleves som lite hensiktsmessig.

I dag betaler vi 161 kr per måned for internett og 369 kr per måned for TV eller poeng man kan bruke til å velge strømmetjenester. Slik strømmedelen er satt opp, tror jeg ikke denne ordningen er økonomisk gunstig sammenlignet med å abonnere direkte på strømmetjenester. Og for de som ikke bruker strømmetjenester eller TV, betaler de 369 kr unødvendig.

Fra tidligere sameier har jeg erfaring med ordninger som er mer fleksible og tilpasset ulike behov:

- Et minimumstilbud med kun internett inkludert i felleskostnadene, hvor beboerne selv kan velge å supplere
- 1. med TV eller høyere internetthastighet mot tilleggskostnad.
- En grunnpakke som inkluderer både internett og TV, men med muligheten for å velge bort TV til fordel for
- 2. raskere internett, eller omvendt.

Jeg foreslår at vi vurderer en lignende fleksibel modell her i vårt sameie, slik at hver enkelt kan tilpasse sine kostnader etter eget bruksmønster og behov. Dette kan bidra til å redusere unødvendige utgifter for de som ikke bruker TV-tjenestene eller internett, samtidig som de som ønsker å beholde et tilbud som ligner dagens fortsatt har muligheten til det.

Styrets innstilling

Styret mener det er hensiktsmessig å nedsette en arbeidsgruppe for å kartlegge hvilke tjenester som er viktigst for beboerne, vurdere eksisterende og nye tilbud, samt komme med anbefalinger til styret. Dette vil sikre beboernes direkte medvirkning og innflytelse på valg av leverandør og avtalevilkår. Styret oppfordrer derfor interesserte beboere til å melde sin interesse for å delta i arbeidsgruppen.

Nåværende leverandør, samt en alternativ tilbyder, er allerede i dialog med styret, og det er mottatt bakgrunnsinformasjon som arbeidsgruppen kan benytte i det videre arbeidet.

Dagens avtale er gjensidig oppsigelig med én måneds forutgående varsel, gjeldende fra utløpet av måneden oppsigelsen mottas i. Bindingstiden, som ble avtalt da utbygger signerte avtalen, utløper 1. april 2025.

Styret er positivt innstilt til forslaget og foreslår at saken overføres til styreperioden 2025/26, med en anbefaling til styret om at det settes ned en arbeidsgruppe som i løpet av 2025 skal innhente nye tilbud og en ny kollektivavtale for internett og TV til sameiet.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Knut Johannes Liland Hartveit: Årsmøtet oppfordrer styret til å undersøke muligheten for å endre avtalen for internett og TV i sameiet, slik at hver enkelt kan tilpasse sine kostnader etter eget bruksmønster og behov.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 9

Søknad om pergola

Forslag fremmet av:

Anders Strøm

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å søke om tillatelse til å sette opp en pergola på terrassen vår. Pergolaen vil bli plassert på den sør/østlige delen av terrassen, og vi har tenkt å bruke den for å skape et hyggelig uteområde hvor vi kan slappe av og nyte sommerkvelder i le.

Planen vår er å sette opp en pergola som passer inn med eksisterende arkitektur og estetikk. Vi vil bruke naturfarget eller beise den likt mot øvrig panel i sameiet. Eventuelt forsøke så godt det lar seg gjøre at den passer inn i det den opprinnelige konstruksjonen. Vi vil bruke materialer av høy kvalitet, og vi vil sikre at konstruksjonen er solid og trygg. Vi tenker i utgangspunktet på 3 ganger 3 meter. Vi ønsker også å sørge for at pergolaen ikke vil skape noen ulemper for andre beboere eller blokkere utsikten. Vi vil og selvfølgelig søke om byggetillatelse fra kommunen hvis vi får et positivt svar fra styret.

For å unngå unødvendige forstyrrelser, vil vi engasjere et profesjonelt selskap til å utføre byggingen, eller noen dere anbefaler. Vi vil sørge for at arbeidet utføres på en ryddig og ansvarlig måte, og vi vil holde styret informert om fremdriften underveis.

Dersom det er noen spesifikke retningslinjer eller krav som vi må følge, vil vi selvfølgelig overholde disse. Vi ønsker å samarbeide med styret for å sikre at pergolaen blir en positiv tilvekst til borettslaget.

Takk for deres tid og oppmerksomhet. Vi ser frem til å høre fra dere snart, og håper på et positivt svar.

Styrets innstilling

- Styret har vurdert saken og mener at det per nå ikke foreligger tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for å gå videre. Det er viktig å avklare tekniske og konstruksjonsmessige forhold, samt innhente nødvendig dokumentasjon.
- I tillegg bør sameiet ta stilling til om det skal etableres en felles retningslinje for pergolaer på takterrasser og andre uteplasser.
- Det foreligger ikke et tydelig forslag til vedtak fra forslagsstiller. Styret forutsetter derfor at forslagsstiller vil presentere et konkret vedtaksforslag på årsmøtet for avstemning.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Anders Strøm: viser til saken

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 10

Endre bomløsning

Forslag fremmet av:

Ronny Bøasæter Røsdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bomløsningen fungerer per i dag svært dårlig. En dag var ikke nøkkelen der, får av og til ikke svar når man bestiller bomnøkkel av styret. Dette er svært ubeleilig når man får varer levert eller håndtverker på besøk som skal lasse av utstyr.

Styrets innstilling

- Styret opplever at de aller fleste beboere følger retningslinjene for bomadgang, og alle bestillingshenvendelser vi har mottatt, har blitt fulgt opp. De få tilfellene der nøkkelen ikke har vært tilgjengelig, har skyldtes at den ikke har blitt levert tilbake i safen etter bruk.
- Styret har også ved flere anledninger minnet beboerne på viktigheten av å legge nøkkelen tilbake etter bruk, og vi har erfart at mange har fulgt dette påbudet.
- Forslaget om å gi 317 boenheter en egen nøkkel har ikke blitt økonomisk utredet, men vi ser at det vil medføre betydelige kostnader både for anskaffelse og for eventuell utskifting av nøkkelsylinderen til bommen dersom nøkler mistes eller kommer på avveie.
- Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor vurderer styret at det ikke er grunnlag for å gå videre med forslaget. Vi anbefaler derfor at årsmøtet ikke tar forslaget til følge.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Ronny Bøasæter Røsdal: Hver seksjon får en egen nøkkel til bommen.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet.

Opprette grøntgruppe og veldferdsgruppe

Forslag fremmet av:

Thomas Tandberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker med dette å foreslå at det opprettes dedikerte utvalg/grupper for velferd og grøntområder.

Dette for å lette styrets arbeid og frigi tid til andre oppgaver. Vårt styre har mange store og viktige temaer som tar mye tid (eksempelvis luktsmittesak, markisesak, inn- og utkjøringsproblematikk, oppfølging av vaktmester, daglig og langsiktig drift m.m.) Styret (og styreleder) har flere ganger (både muntlig og skriftlig) uttrykt at arbeidsmengden til styret er høy og krever mye ressurser. Forslaget vårt er ment å minske trykket på styret, og frigjøre dem for saker og temaer som naturlig vil falle under ansvarsområdet til en «grøntgruppe» og «velferdsgruppe». Forslaget er også ment som et verktøy for å få en klar oversikt over bruk av felles midler, da vi nylig har sett at store summer har blitt benyttet i tider der sameiets økonomi har vært anstrengt. Det er veldig vanlig i andre sameier og borettslag å ha slike dedikerte grupper med ildsjeler, som sørger for trivsel og sosiale sammenkomster.

Foreslår derfor at det opprettes følgende:

Grøntutvalg: En gruppe med frivillige som tar for seg sameiets beplantning, utearealer, vedlikehold av allerede opparbeidede og beplantede arealer og tilsvarende oppgaver som ligger naturlig under disse temaene.

Velferdsutvalg: En gruppe med frivillige som tar for seg velferdstemaer i sameiet, slik som juletreffest, juletretenning, halloweengang, Nabohuset Petersborg, samt tilsvarende temaer som har med velferd og sosiale tilstelninger å gjøre.

Forholdet til evt. eksisterende grupper: Eventuelle eksisterende grupper blir erstattet med de nye definerte gruppene (Grøntutvalg og Velferdsutvalg).

Utvalgene/gruppene får klare definerte oppgaver, som også består av å holde sameiets beboere informert om hva som skjer og rører seg i sameiet. Utvalgene/gruppene skal ikke bestå av medlemmer som allerede har aktive styreverv i vårt sameie. Dette for å skille mellom «styresaker» og øvrige saker som naturlig ligger under utvalgenes ansvarsområde.

Organisering og ansvar: Utvalgene/gruppene bør dannes av frivillige beboere (ildsjeler) i sameiet, være helt uavhengige av sameiets styre, men likevel ha en god kommunikasjon med styret, ved behov. Det må lages enkle og ukompliserte retningslinjer om hva gruppene skal ha som oppgaver samt hvilke mandat gruppene har. Disse retningslinjene må settes av styret, dersom forslaget får flertall ved årsmøtet.

Økonomisk styring og rammer: Utvalgene/gruppene må ha et fast budsjett, som settes av årsmøtet, hvert år. Foreslår derfor et budsjett pr. år, pr. utvalg/gruppe. Eksempelvis kr:15.000 pr. år. Eller et annet beløp som fastsettes av årsmøtet i fellesskap. Årlig budsjett vil kunne revideres ved årsmøte. Skal det benyttes beløp/midler utover det fastsatte budsjettet må dette søkes om særskilt ved behov, samt opplyses om på en klar måte for øvrige sameiere.

Mulighet for ytterligere besparelse ved opprettelse av slike utvalg:

Slike utvalg, kan gi mulighet for å minske sameiets styre med 1 eller 2 medlemmer da styrets arbeid blir mer målrettet og utvalgenes oppgaver blir satt ut. Med bakgrunn i innsendte forslag, vil det ikke være behov for styret å ha medlemmer som nærmest kun jobber med nevnte temaer. Det vil derfor være hensiktsmessig for sameiet å ha færre medlemmer i styret, uten at dette vil gå ut over styrets effektivitet og arbeid med større saker. En hensiktsmessig løsning er eventuelt at disse to styremedlemmene trer ut av dagens styre og heller går inn som ledere av foreslåtte utvalg/grupper, da disse allerede har god kjennskap til styrets

medlemmer og hvordan styret arbeider. Det påpekes at en eventuell endring av styret i så fall måtte tas opp på et ekstraordinært årsmøte, dersom vårt forslag skulle få flertall på årsmøtet.

På denne måten vil sameiet kunne spare en del penger, noe som jo virker å være en av styrets kjernesaker, i tillegg til at dette vil gagne hele sameiet ved at man får en klarere drift og bedre oversikt over hva sameiets penger går til.

Vi håper årsmøtet ser fordelene med å opprette slike utvalg, slik at vi får god oversikt og økonomist forutsigbarhet.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget grundig og mener at dagens organisering fungerer godt.

1) Økonomisk og administrativt ansvar

Det ligger et økonomisk og administrativt ansvar på styret, og uavhengige grupper som opererer uten styrets involvering, kan skape usikkerhet om ansvarsforhold. Styret mener derfor at det er viktig at en representant fra styret er med i disse gruppene for å sikre god oppfølging, samtidig som gruppene står fritt til å organisere sitt arbeid på en måte som engasjerer frivillige.

2) Juridiske og praktiske hensyn

Sameiets uteområder krever vedlikehold som må utføres i tråd med både myndighetskrav og avtalene med utbygger. Dette innebærer forpliktelser som kun styret har mandat til å håndtere, blant annet oppfølging av leverandører og reklamasjoner. En ekstern gruppe uten innsikt i disse rammene vil ikke kunne ta informerte beslutninger eller sikre kontinuitet i vedlikeholdet.

3) Arbeidsmengden i styret

Forslaget bygger på en premiss om at styret er overbelastet med oppgaver knyttet til grøntområder og sosiale tiltak. Dette er ikke riktig. I dagens styre finnes det ingen dedikert person som jobber utelukkende med disse oppgavene. Det er riktig at en person i styret ofte håndterer saker innen grøntområder og sosiale arrangementer, men dette utgjør kun en liten del av det totale styrearbeidet. Styret mener derfor at en omorganisering med eksterne grupper ikke vil gi en merkbar avlastning, men snarere skape mer administrativt arbeid gjennom behov for oppfølging og rapportering.

4) Koordinering av velferdstiltak

Sosiale aktiviteter og fellesarrangementer er viktige for sameiet, men de krever koordinering og økonomisk styring. En dedikert frivillig gruppe kan spille en rolle, men ansvaret for økonomisk kontroll og overordnede beslutninger må ligge hos styret, slik at aktiviteter blir gjennomført på en bærekraftig måte.

5) Hagegruppen i Vibbo (*) er en flott mulighet for frivillige til å bidra til beplantning og stell, og vi ønsker å oppmuntre beboere som har interesse for dette til å bli med. Vi er glade for at så mange har engasjert seg i hagearbeidet, og dersom noen ønsker mer ansvar, er det rom for dette i gruppen. Hagegruppen består i dag av 24 engasjerte beboere. Det samme gjelder for de frivillige som ønsker å bidra til sosialt fellesskap gjennom velferdsutvalget, hvor styret mener det er en fordel at det er et styremedlem som har hovedansvaret for å koordinere aktiviteter og sørge for at alt går i orden.

Styrets konklusjon:

Styret verdsetter initiativet til økt frivillig engasjement, men mener at den beste løsningen er at eventuelle utvalg opererer i samarbeid med styret – ikke som helt uavhengige enheter. På denne måten sikrer man økonomisk kontroll, tydelige ansvarsforhold og en organisering som faktisk fungerer i praksis. Forslaget baserer seg på en antagelse om at styret bruker uforholdsmessig mye tid på disse sakene, men i realiteten utgjør de kun en mindre del av styrets arbeid. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas i sin nåværende form, men at frivillige grupper kan organiseres med en tydelig kobling til styret.

(*) Hagegruppen i Vibbo:

<https://vibbo.no/tiedemannsparken/grupper/hagegruppe-owiwmzbl>

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Thomas Tandberg: Grøntutvalg: En gruppe med frivillige som tar for seg sameiets beplantning, utearealer, vedlikehold av allerede opparbeidede og beplantede arealer og tilsvarende oppgaver som ligger naturlig under disse temaene. Velferdsutvalg: En gruppe med frivillige som tar for seg velferdstemaer i sameiet, slik som juletreffest, juletretenning, halloweengang, Nabohuset Petersborg, samt tilsvarende temaer som har med velferd og sosiale tilstelninger å gjøre. Budsjett: Foreslår i utgangspunktet et budsjett på kr. 15.000,- pr. år, pr. utvalg. Evt. et annet beløp som fastsettes av årsmøtet i fellesskap. Årlig budsjett vil kunne revideres ved regelmessige årsmøter. Skal det benyttes beløp/midler utover det fastsatte budsjettet må dette søkes om særskilt ved behov, samt opplyses om på en klar måte for øvrige sameiere. Øvrige punkter for vedtaket: - Om forslaget får flertall, skal styret snarest, offisielt opprette foreslåtte utvalg og rekruttere frivillige medlemmer til utvalgene. Dette gjøres via Vibbo samt skriftlig rekruttering via postkassene (for å nå ut til alle beboere). Styret skal utarbeide klare retningslinjer for utvalgene samt informere sameiets beboere om retningslinjer samt utvalgenes oppgaver. - Utvalgene/gruppene skal ikke bestå av medlemmer som allerede har aktive styreverv i vårt sameie. Dette for å skille mellom «styresaker» og øvrige saker som naturlig ligger under utvalgenes ansvarsområde. - Når gruppene er vel etablert, skal styret se gjennom styresammensetningen og gjøre en vurdering på om styret kan reduseres med 1 til 2 medlemmer og på den måten spare sameiet for penger. Styrets prosess skal informeres om til sameiet på en klar måte.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 12

Stående vann i garasjen

Forslag fremmet av:

Karolina Anna Matyja Vangsnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvert år når det blir store snøfall om vinteren, har vi store mengder vann i garasjen. Dette fører til utrolig dårlig fuktig luft i garasjen; parkerte bilene og beboere som går gjennom garasjen blir spruttet på vann av uforsiktede bilister, samt det er så og si umulig å komme seg til bilen uten å trække i dypt vann.

Tidligere har vært løsningen å bestille garasjevask/ tømning flere ganger i løpet av vinterhalvåret - uten at det har egentlig blitt noe bedre utover de få dagene før det kommer mer nedbør.

Styrets innstilling

I styreperioden 2023/24 engasjerte styret OPAK AS for å gjennomføre en befaring og vurdering av vannhåndteringen i parkeringsanlegget. Basert på deres rapport (vedlagt) kan vi oppsummere følgende:

- Vannhåndtering: Vannet ledes til kjørebane og bort fra parkeringsplasser, søyler og vegger. OPAK vurderer denne løsningen som bedre enn et helt flatt dekke. De utfordringene som oppstår ved store snøfall og økt

vannmengde er tidligere beskrevet i dokumentasjon fra entreprenøren, og OPAK anbefaler at vannoppsuging fortsetter ved høy belastning.

- Byggteknisk vurdering: Parkeringskjelleren er oppført i henhold til byggteknisk forskrift og gjeldende preaksepterte ytelser fra byggetiden.
- Dersom det ønskes å redusere behovet for vannsuging, kan økt temperatur og ventilasjon vurderes. Styret har allerede justert temperaturen i ventilasjon, noe som har bidratt til forholdsvis raskere tørking denne vintersesongen. Styret følger nøye med når det er store nedbørsmengder eller mye snø, og vurderer fortløpende om oppsuging skal bestilles.
- Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor vurderer styret at det ikke er grunnlag for å gå videre med forslaget. Vi anbefaler derfor at årsmøtet ikke tar forslaget til følge.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Karolina Anna Matyja Vangsnes: Undersøke mulighet til å utarbeide noe bedre system for å kvitte seg med vann som er langvarig og ikke er en quick fix.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Vedlegg

5. Rapport Vannproblematikk i parkeringsanlegg.pdf

Sak 13

Glassrekke på balkonger

Forslag fremmet av:

Gabriela Paz Guerrero Cruz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei, ønsker en oppdatering på hvor langt dere har kommet når det gjelder glassverk på balkongene. Dette er absolutt en ting man bør få igjennom som reklamasjon.

Styrets innstilling

Styret har gjort Selvaag oppmerksom på at styret er kjent med at minst 11 seksjonseiere har sendt inn reklamasjoner på balkongglass. Fellestrekket på problemet er at smuss og skitt ikke lar seg fjerne fra glassene. Reklamasjonene gjelder leiligheter i Stålverkskroken 18, 20, 24, 28, 32, 34, 36 og 38.

Selvaag svarte i brev av 4. februar 2025: "*Vi har mottatt henvendelsene på balkongglass og henvist til vedlikehold. Glassene vil være vanskeligere å rengjøre jo lengre det går mellom intervallene*".

Styret har engasjert Glass og Fasadeforeningen (GF) for en vurdering. GF har inspisert flere balkonger og konkludert med at glasset har en feil, da verandaglass skal kunne vaskes som vanlig vindusglass. Feilen kan skyldes feil oppbevaring før montering, noe som forklarer hvorfor problemet oppstår på flere verandaer.

Styret oppfordrer berørte seksjonseiere til å sende en individuell reklamasjon til Selvaag, da de er ansvarlige for utbedringer. For å styrke saken foreslås testing av glassene i april/mai, som anbefalt av GF. Hvis undersøkelsene denne våren bekrefter antakelsene i rapporten, så vil styret vurdere å kreve at alle balkonger undersøkes.

Hvis juridisk bistand blir nødvendig, vil styret koordinere dette, men kostnadene er ikke avklart. Styret foreslår at årsmøtet godkjenner at utgifter til juridisk bistand dekkes av sameiets løpende drift.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Gabriela Paz Guerrero Cruz: Følge opp det man har startet- og juridisk rådgivning hvis behov.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 14

Takdrenering

Forslag fremmet av:

Ana-Monica Chivulescu

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det mangler takdrenering i denne bygningen. De andre bygningene har god og velfungerende takdrenering. Vi bor i 2.etasje og vi får dreneringsvannet fra alle balkongene oppover. Det ødelegger terrassegulvet og den utvendige malingen. Dette med urene balkonger gjelder vel de fleste. Fint om styre kan ta det opp med Selvaagbolig.

Styrets innstilling

- Håndtering av overvann: På våre bygninger er det installert taksluk med rister på takterrassene og på hovedtaket i alle bygg. Overvannet ledes separat ut av bygget til et fordryningsmagasin. Rørføringer går gjennom sjakter og ut av bygget på plan 1 til fordryningssystemet. Overvannet føres fra slukene på takene via MA-avløpsrør på plan 1-5/6 i alle bygg og videre ut. Takslukene er av Blucher ordinært sluk med løvfanger i taket over plan 5/6 og kombinert selvfall og UV-system.
- Å innhente en profesjonell og byggteknisk vurdering av mulige tiltak for vannhåndtering vil medføre en kostnad som per nå er uavklart. Dersom et slikt tiltak skulle vise seg å være teknisk gjennomførbart, kan det potensielt påvirke felleskostnadene for alle beboere, inkludert den nødvendige finansieringen for å gjennomføre tiltaket.
- På nåværende tidspunkt vurderer styret at tiltaket ikke vil være økonomisk gjennomførbart. Styrets innstilling vil derfor være at forslaget ikke tas til følge, og at styret ikke bruker tid på å innhente pristilbud.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Ana-Monica Chivulescu: installasjon takdrenering

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 15

Utforming av balkonger

Forslag fremmet av:

Karolina Anna Matyja Vangsnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Balkongene våre er ikke utstyrt med takrenne. I dag renner vann både fra nedbør, bassengene på balkongene noen av beboere har, samt uforsiktig kraftig vanning av blomster rett ned til nabo under. Som en konsekvens av det, har plankene som vi har vært forsikret om ved innflytting at de har vært behandlet og skal tåle en del - har begynt å bøye seg, sprekke samt få grønske på de områdene som er mest utsatt for vann.

Styrets innstilling

- Den nåværende tekniske løsningen er valgt av utbygger og anses som en del av byggets opprinnelige utforming. En eventuell installasjon av takrenner på bygget og samtlige balkonger vil innebære en endring av fasaden. Per nå er det ikke utarbeidet noen kostnadsberegning for et slikt tiltak, og det er uklart hvor stor økonomisk ramme dette vil medføre. Styret vil derfor ikke gå videre med å innhente pristilbud eller utrede alternative løsninger.
- Når det gjelder andre forhold, som bøyde planker, faller dette inn under den enkelte seksjonseiers reklamasjonsrett. Beboere oppfordres derfor til å følge vanlig reklamasjonsrutine for oppfølging av slike feil og mangler overfor utbygger.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Karolina Anna Matyja Vangsnes: Undersøke hvordan vi kan ta vare på våre balkonger på en bedre måte og utforske mulighet til bedre håndtering av vann.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling tas til følge.

Sak 16

Vanning av blomster og annet bruk av vann på balkongene

Forslag fremmet av:

Karolina Anna Matyja Vangsnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har store og flotte balkonger som vi bruker hyppig både til å slappe av og til å dyrke planter. Vi har observert flere år på rad at noen av naboene vanner kraftig plantene sine, uten å tenke på konsekvensene av hvor vannet havner videre, når den ikke blir i potten. Vi har opplevd gjentatte ganger at vannet renner ned fra etasjer over oss og kommer med jord og skitt som gjør at den innsatsen vi gjør på våren når vi vasker glasset og plankene er ikke lenger synlig. Samt mengden av vann som kommer fra hver vanning er overraskende stor og er det en voksen som får vannet på seg, så er det kanskje kun irriterende, men det er mange småbarnsfamilier som bor i sameie - og barna våre tilbringer en del tid ute på balkongene også.

Styrets innstilling

- Dette er allerede regulert i husordensreglene §3.2.7: «Teppebanking skal ikke skje på balkonger/terrasser. Vær obs på at vann kan renne ned til naboene under når du vasker balkongen eller terrassen».
- Styret vil gjennom sesongen da verandaene vannes vanligvis, jevnlig minne beboerne på om å "vanne forsiktig".

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Karolina Anna Matyja Vangsnes: Legg til i vedtekene noe om "Forsiktig vanning" og vise hensyn til naboene som bor under.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 17

Matlukt i ventilasjonsanlegg

Forslag fremmet av:

Gabriela Paz Guerrero Cruz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vil gjerne ha en oppdatering på dette.

Styrets innstilling

Denne saken er allerede behandlet i sak 7.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Gabriela Paz Guerrero Cruz: Oppfølging av saken.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 18

Obos nøkkel

Forslag fremmet av:

Ekaterina Angelina Flakstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som OBOS-forvaltet boligselskap får dere for en begrenset periode tilgang på en subsidieringsordning, der OBOS står for majoriteten av kostnadene ifm installasjon og maskinvare på deres oppgangsdør. (Forutsetter tilrettelagt med strøm/el sluttstykke. F.eks callinganlegg)

Mobilnøkkel fra OBOS er levert av Unloc og det er Danalock Universal modul som installeres på dører som har strøm og elektronisk sluttstykke. Dette er utviklet med fokus på høy sikkerhet og brukervennlighet. Den digitale låsen gir flere fordeler sammenlignet med tradisjonelle nøkkelssystemer:

Økt sikkerhet: OBOS-låsen kan ikke kopieres eller mistes, noe som reduserer risikoen for at nøkler kommer på avveie. Den gir full oversikt over alle tilganger via et eget brukergrensesnitt i styrerommet.no

Automatisk oppdatering ved eierskifte: Systemet sletter tidligere eiere og legger til nye eiere automatisk, noe som sikrer at kun autoriserte personer har tilgang

Oversikt over brukere: Styret får egen kontrollsender hvor de får oversikt over alle beboere som har fått tilgang og på hvilke dører samt hvor mange nøkler beboere har delt. Styret kan også redusere rettighet til å dele nøkkel på enkelte eller alle beboere.

Maskinvare: Maskinvaren kobles inn på Calling-anlegget eller dørpumpe dersom den er elektronisk, dermed ligger maskinvaren skjult som beskytter den for hærverk eller at andre får vite at det bruker mobilnøkkel på dørene.

Det er også verdt å nevne at det gjennomføres jevnlig sikkerhetsrevisjoner for å opprettholde høy sikkerhetsstandard.

KOSTNAD «mobilnøkkel»: Maskinvare og installasjon på fellesdører oppgangsdør/ytterdør: 950kr pr dør ink mva Forutsatt at døren har elektronisk sluttstykke og strøm. (Resterende subsidieres av OBOS) Månedspris: 5389 kr pr mnd ink mva (17kr pr leilighet pr måned. 17x317leiligheter) (Ingen bindingstid)

Månedspris inkluderer:

Bruk av tjenesten på oppgang/fellesdører for alle beboere. (Man kan også dele nøkkel digitalt med familie / venner og håndverker – både permanent og tidsbegrenset)

Drift, Support, Service

Automatiske eierskifter (Eierskifte foregår automatisk slik at styret slipper administrasjon og nøkkelhåndtering ifm inn og utflytting)

Eget kontrollsenter på Styrommet.no

Fordeler med OBOS Nøkkel:

Trenger ikke lenger å være fysisk tilstede for å dele nøkler med for eksempel håndverkere. Automatisk oppdatering ved eierskifte. – Vi sletter tidligere eier og legger til ny eier. Subsidiering fra OBOS – I forhold til maskinvare, montering og installasjon. Økt trygghet og sikkerhet – Ingen nøkler på avveie og full oversikt over alle tilganger via eget brukergrensesnitt i styrommet.no

Supplement til tradisjonell nøkkel. Digital eller fysisk nøkkel? Du trenger ikke å velge.. ja takk, begge deler!

Ingen bindingstid – Kun 1 måneds oppsigelse!

Styrets innstilling

1) Kjente kostnader

- **Engangskostnad:** OBOS subsidierer deler av installasjonskostnadene for Danalock-modulen. Sameiet har totalt 22 dører i innganger og fellesområder, og kostnaden per dør er 950 kr inkl. mva, totalt 20 900 kr inkl. mva.
- **Månedlig abonnement:** 5 389 kr inkl. mva (tilsvarer 17 kr per leilighet per måned). Årspris: 64 668 kr inkl. mva.

2) Øvrige / fremtidige kostnader / betingelser

- **Prisjustering:** OBOS Nøkkel justeres årlig basert på indeks, men det er uklart hvor stor økningen blir eller om det finnes en øvre grense.
- **Tilleggs kostnader:** Elektrikerarbeid, ekstra strømuttak og eventuelle reklamasjonskostnader knyttet til feil på eksisterende dørmiljøer dekkes ikke av OBOS, men må håndteres av sameiet.
- **Helhetlig tilpasning:** For å sikre en helhetlig løsning må også dører til boder og fellesområder inkluderes. Sameiet har 32 slike dører, og kostnadene for ombygging og montering av Danalock er estimert til 25 000 kr inkl. mva per dør, av Lås og Sikring AS.
- **Teknisk tilpasning:** Subsidiering av vederlag for installasjon og maskinvare på oppgangsdører forutsetter elektronisk sluttstykke og tilgjengelig strømkilde tilknyttet døren. Ved manglende elektronisk sluttstykke og/eller tilgjengelig strømkilde, må sameiet besørge forutsetningene innfridd selv. OBOS subsidierer bare da opptil kr. 3 000 per dør. Kostnad til elektronisk sluttstykke og tilgjengelig strømkilde utover subsidiert beløp, må sameiet betale selv.
- **Sameiet overtar ansvar og risiko** for maskinvaren idet denne er installert på døren. Reklamasjon i reklamasjonsperioden på 1 år fra installasjonstidspunktet kan fremsettes innen rimelig tid. Kostnadene for uforutsette feil og mangler knyttet til løsningen er uklare. I tillegg anses reklamasjonsperioden på 1 år for maskinvaren som kort, spesielt sammenlignet med utbyggers 5-årsgaranti på våre nåværende produkter levert til ulike fag i sameiet.
- **Oppsigelse og tilbakeføring:** Ved en eventuell oppsigelse må sameiet dekke kostnaden for å fjerne Danalock og tilbakeføre dørene til opprinnelig stand. OBOS dekker ikke denne kostnaden.

3) Brukeradministrasjon

- Styret vil være ansvarlig for administrasjon av adgangskontrollen via OBOS' kontrollsenter, noe som medfører en ny oppgave. I dag håndteres brukeradministrasjon kostnadsfritt av vår nåværende leverandør, slik som fjerning av inaktive salto brikker, oppdatere låsplan, soneinndeling, m.m.

På nåværende tidspunkt vurderer styret at det ikke er hensiktsmessig å ha to parallelle adgangsløsninger hvis OBOS Nøkkel skal tas i bruk. Vi har allerede en adgangsløsning fra Lås & Sikring, som fortsatt er under garanti og støtter nøkkelfri åpning via JustIn Mobile-appen. Denne løsningen har vært pilotert, men endelig beslutning om videre bruk er ikke tatt.

OBOS Nøkkel kan vurderes når garantien på dagens løsning utløper, og vi eventuelt skal velge en ny leverandør. Styret viser til at forslaget om OBOS Nøkkel ble fremmet og nedstemt på årsmøtet i 2024.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor vurderer styret at det ikke er grunnlag for å gå videre med forslaget. Vi anbefaler derfor at årsmøtet ikke tar forslaget til følge.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Ekaterina Angelina Flakstad: Obosnøkkel foreslås innstallert

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet.

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Fra vedtekter §8-1, første ledd:

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jógvan Hugo Gardar
- Serena Norheim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ekaterina Angelina Flakstad
 - Marte Abrahamsen
-

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Minh Hoang Nguyen
Styremedlem	Jogvan Hugo Gardar
Styremedlem	Mathias Løfsgaard
Styremedlem	Serena Norheim
Styremedlem	Dag Nysæter
Varamedlem	Marte Abrahamsen
Varamedlem	Ekaterina Angelina Flakstad
Varamedlem	Jonas Aleksander Hansen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post tiedemannsparken@gmail.com.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Tiedemannsparken Sameie.

Tiedemannsparken Sameie består av 317 seksjoner.

Tiedemannsparken Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927377128, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2024/25

i) Forord

Styrets mandat, plikter og ansvar er omtalt i vedtektene. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for at forvaltningen av sameiets anliggender, er i samsvar med eierseksjonsloven, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. I de følgende avsnittene redegjør vi for styrets arbeid i perioden mai 2024 – april 2025.

ii) Organisering

Den administrative daglige ledelse utføres av styrets leder, som sammen med styremedlemmene og varaene, har ansvar for sameiets drift. Arbeidet har blitt utført gjennom faste styremøter og basert på vedtak fra årsmøter, styremøter og løpende drift.

Hovedaktiviteter: Styret har avholdt 12 styremøter. Vi har spesielt jobbet med oppfølging av reklamasjoner knyttet til matlukt, med juridisk bistand, samt hatt søkelys på økonomistyring og reforhandling av leverandøravtaler. I tillegg har vi jobbet med øvrige aktiviteter, som vi oppsummerer:

- Årsmøte: Utarbeide agenda og innstillinger til vedtak.
- Styremøter: Planlegge styre-, budsjett-, og årsmøte.
- Økonomistyring: Godkjenne fakturaer, revidere budsjett.
- Forsikringssaker: Dokumentere og følge opp forsikringsrelaterte saker.
- Reklamasjoner: Følge opp reklamasjonssaker med Selvaag.
- HMS ansvarlig: Organisere brannøvelser og dokumentere.
- Reforhandling: Innhente tilbud og reforhandle avtaler.
- Tilgangsbestilling: Bestille nøkler og håndtere adgangskontroll.
- Sosialt: Planlegge og gjennomføre sosiale arrangementer.
- Henvendelser: Håndtere beboerhenvendelser 24/7; telefon, e-post, vibbo.
- Informasjon: Lage nyhetsbrev og annen informasjon.
- Leverandører: Følge opp leverandører og serviceavtaler.
- Valgkomiteen: Kartlegge kandidater og lage innstilling til årsmøte.
- Øvrige: Følge opp vedtak fra årsmøter.

Sameiet har en forretningsføreravtale med OBOS, som inkluderer rådgivning, innkreving av felleskostnader, regnskapsføring, inkassosaker og andre administrative oppgaver. Vår kontaktperson i OBOS har vært Mia Gabrielsen.

Samarbeid med tjenesterleverandører: styret har hatt løpende samarbeid og kontakt med våre tjenesteleverandører. Her er de viktigste:

- SL Stenslegging: Uteområder, beplantning, skjøtsel
- Norsk Eiendomsforvaltning: Vaktmestertjenester, vinterdrift, renhold
- Techem AS: Avregning fjernvarme
- GupeX: Ventilasjonssystemer
- Electric Freeway: Billaderanlegg
- Dalan advokatene: Juridisk bistand (matlukt- og markisersaken)
- Lås og Sikring: Dørmiljøer, UPS, nøkkelsystem
- Elotek & Everlite: Brannsystemer og røykventilasjon
- Industriporter: Garasjeport og tilgang
- Romerike Elektro: Elektro
- Otis: Heiser og heiskontroll
- CM Mathiesen: VVS og sprinklerservice og kontroll
- Tryg Forsikring: Håndtering av forsikringssaker
- Selvaag Bolig: Reklamasjoner fellesområder

iii) Økonomistyring

Høsten 2024 gjennomgikk styret budsjettet, noe som førte til en beslutning om å øke felleskostnadene med 20 % fra 1. januar 2025. Økningen i felleskostnadene skyldes høyere driftsutgifter for sameiets ordinære drift og generell prisstigning på grunn av inflasjon. De største kostnadsøkningene gjelder kommunale avgifter, med 18 % økning for vann og avløp og 4 % for renovasjon, samt høyere forsikringspremier. I tillegg ønsker styret å bygge opp kapital til fremtidig vedlikehold, og økningen vil bidra til dette.

Videre har styret jobbet intensivt med økonomistyring, noe som har medført at vi per mars 2025 ikke lenger er avhengige av kassakreditten.

I løpet av de tre første driftsårene etter overtakelsen har sameiet hatt ekstraordinære utgifter. En detaljert kostnadsoversikt som styret har utarbeidet, viser at disse utgiftene har vært nødvendige. Vi anser derfor driftskostnadene fra 2021 til 2024 som ekstraordinære, da de har kommet i tillegg til det opprinnelige budsjettet:

- ✓ Totalt: 3 956 720 kr
- ✓ Uforutsette utgifter: 3 019 546 kr
- ✓ Engangsinvesteringer: 784 076 kr
- ✓ Diverse tiltak: 153 098 kr

Engangskostnader omfatter investeringer som HMS-tiltak, sikkerhetstiltak, innkjøp av oppgangstavler, nye skilter og lignende. **Uforutsette kostnader** inkluderer reparasjoner og vaktutrykninger, spesielt relatert til garasjeporter, heiser og brannvarslingsanlegget. **Driftskostnader** dekker løpende vedlikehold, som utvendig vindusvask og ekstra søppelhåndtering.

Reparasjoner og vaktutrykninger, særlig for garasjeporter, heiser og brannvarslingsanlegget, har vært en betydelig kostnadspost. I tillegg har store utgifter som etterfakturering av strømutgifter fra utbygger og kostnader til ventilasjon og vann påvirket budsjettet betydelig.

Vi gjengir de 10 største kategoriene for de ekstraordinære utgiftene 2021-2024:

- ✓ Avregning Techem (varme/ventilasjon) – 1 092 800 kr.
- ✓ Etterfakturering strøm, nettleie, vann og avløp – 979 512 kr.
- ✓ Reparasjon av garasjeport – 226 705 kr.
- ✓ Vaktutrykning brannanlegg – 109 199 kr.
- ✓ Vaktutrykning heis – 81 128 kr.
- ✓ Diverse utstyr/dugnad/ekstra renhold – 143 788 kr.
- ✓ Ventilasjonsarbeid/kontroll – 46 876 kr.
- ✓ HMS-tiltak – 46 387 kr.
- ✓ Sprinkler-/brannsikringstiltak – 74 000 kr.
- ✓ Reparasjon av bom – 69 807 kr.

iv) Aktuelle saker som styret har arbeidet med

✓ Reforhandling av avtaler:

- Styret har aktivt jobbet med å redusere driftskostnader og har oppnådd en besparelse på kr. 313.362, - gjennom reforhandling av avtalen for vaktmestertjenester og renhold.
- I tillegg har vi en besparelse på inntil 150.000 kr ved av innkjøp av ventilasjonsfilter til ventilasjonssystemet i byggene.
- Prisen på forsikringsavtalen med Gjensidige er fryst og forblir uendret første halvår 2025.
- Vi har også mottatt tilbud på ny forretningsførsels- og forsikringsavtale, og disse er fortsatt under vurdering i det videre arbeidet, en ytterligere mulig besparing på inntil kr. 160.000, -

- ✓ **Oppfølging på reklamasjon med balkongens glassverk:** Styret har engasjert Glass og fasadeforening (GF) for en vurdering. GF har inspisert flere balkonger og konkludert med at glasset har en feil, da verandaglass skal kunne vaskes som vanlig vindusglass. Feilen kan skyldes feil oppbevaring før montering, noe som forklarer hvorfor problemet oppstår på flere verandaer.

Styret oppfordrer berørte seksjonseiere til å sende en individuell reklamasjon direkte til Selvaag med en tydelig beskrivelse av problemet. Hver seksjonseier er selv ansvarlig for å reklamere, da Selvaag har ansvaret for eventuelle utbedringer. Styret ønsker også at de som sender inn reklamasjon på verandaglass, sender en melding til styret med informasjon om reklamasjonen og reklamasjonsnummer.

Basert på GF sin rapport foreslår styret prøvetaking av glassene, noe GF anbefaler gjennomført i april eller mai når værforholdene tillater det. Testresultatene vil styrke grunnlaget for videre oppfølging av reklamasjonen.

- ✓ **Innkjøringsveien: trafiksikkerhet og bemerkninger til innkjøringsvei gnr. 129, bnr. 117:** Styret har fulgt opp beboernes bekymringer om innkjøringsveien overfor bymiljøetaten, utbygger og gårdeier. Bymiljøetaten har redegjort for saken, men ser ikke behov for tiltak, til tross for beboernes innspill. De skriver: «Adkomstsonen er opparbeidet i samsvar med godkjent avkjørselsplan og trafikknøtat. Bymiljøetaten ser ingen umiddelbar grunn til å gjøre tiltak i dette området for gående/syklende. Det er viktig at bilistene viser hensyn til myke trafikanter og at det ivaretas god frisikt i området til enhver tid. Avkjørselen er en privat avkjørsel som må skiltes i hht bruken».

Styret oppfordrer beboerne til å melde inn avvik og problemer direkte til kommunen via deres nettside. Flere innspill vil styrke muligheten for å få gjennomslag for nødvendige tiltak..

- ✓ **Aquashine-foretaket i Gladengveien:** Styret har sendt en redegjørelse til kommunen om støyproblemet fra Aquashine i Gladengveien. Dette skjedde i forbindelse med nabovarslingen, som opprinnelig ikke ble gjennomført. Etter styrets innspill ble varslingen til slutt gjennomført, men saken er fortsatt uavklart. Vi venter nå på kommunens behandling og avgjørelse om Aquashines videre drift i området. Styret følger saken tett og vil holde beboerne oppdatert om eventuelle beslutninger.
- ✓ **Øvrige reklamasjonsarbeid:** Styret har håndtert reklamasjoner knyttet til feil og mangler i fellesområdene. Statistikken for de siste årene viser en variasjon i antall innmeldte reklamasjoner: 2021: 56 reklamasjoner, 2022: 162 reklamasjoner, 2023: 86 reklamasjoner, 2024: 42 reklamasjoner, 2025: 4 reklamasjoner så langt. Styret fortsetter å håndtere både pågående og eventuelle nye reklamasjoner i dialog med leverandører og utbygger.

- ✓ **Kollektivavtale for TV og internett:** Sameiet har i dag en kollektiv avtale for internett og TV levert av Telenor. Styret har hatt en dialog med Telenor for å vurdere muligheter for reforhandling og har mottatt relevant bakgrunnsinformasjon som kan danne grunnlag for videre kartlegging av behov og alternativer. For å sikre at sameiet får den beste løsningen både når det gjelder pris, kvalitet og innhold, ønsker styret også å innhente tilbud fra andre leverandører for å kunne sammenligne betingelsene.

Det foreslås å opprette en arbeidsgruppe bestående av engasjerte beboere som kan bidra med innspill til hvilke krav og forventninger som bør stilles til en eventuell ny avtale. Styret oppfordrer derfor interesserte beboere til å melde sin interesse for å delta i arbeidsgruppen, som skal komme med en anbefaling før det kan fattes et vedtak.

- ✓ **Naboklager:** Styret har fått flere henvendelser om brudd på husordensreglene, blant annet knyttet til støy, hensatte gjenstander i rømningsveier, forsøpling og ulovlig kameraovervåking. Vi har fulgt opp disse sakene ved å snakke med de involverte eller sende skriftlig beskjed. Når det gjelder nabokonflikter, oppfordrer vi alltid partene til først å prøve å finne en løsning sammen. Om det ikke lar seg gjøre, kan styret eller politiet kontaktes ved behov. Vi setter pris på at alle bidrar til et godt bomiljø!
- ✓ **Nabolagshuset Petersborg:** Styret har hatt en god dialog med Nabolagshuset Petersborg for å styrke fellesskapet med nabosameiene og støtte lokale arrangementer. Vi var glade for å bidra til «Jul på Ensjo» med hest og kjerre – en stor suksess for både barn og voksne. Slike initiativer gir oss stor glede og bidrar til å bygge et inkluderende og trivelig nabolag.

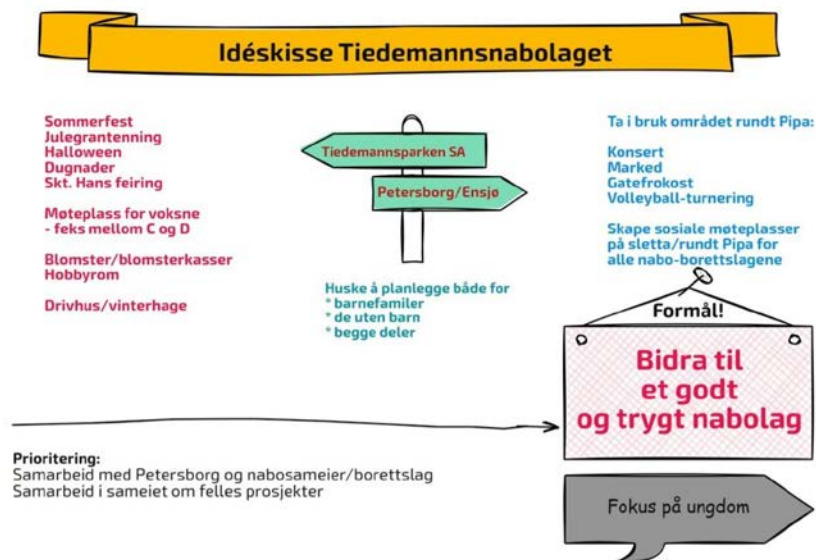
Samarbeidet med Petersborg er en naturlig del av vårt engasjement for fellesskapet. Petersborg jobber med å bygge opp et tett samarbeid med styrene i sameiene på Ensjo, og Tiedemannsparken ønsker å bidra, og bidrar, med innspill, aktiv deltakelse i planlegging og gjennomføring. Petersborg ønsker flere engasjerte naboer i sine prosjekter, og ber folk stille opp når de har arrangementer. De vil også ha innspill fra både styrer, og ikke minst naboer om nye prosjekter.

Samarbeidet med Petersborg gir oss muligheter til å bidra til et godt naboskap uten å pålegge styret unødvendig arbeid eller forpliktelser. Vi har en samarbeidsavtale som fungerer godt, og vi har frihet til å delta på arrangementer, komme med forslag og være med på å skape gode tilbud til både barn og voksne. Dette fellesskapet styrker naboskapet og gjør vårt område til et enda bedre sted å bo. Petersborg vil med sin aktivitet kunne sveise sammen beboerne på Ensjo, slik at vi vil ha et godt og trivelig naboskap.

- ✓ **Ideskisse for et trygt og godt nabolag:** Styret har utarbeidet en ideskisse, vist i illustrasjonen nedenfor, som viser samspillet mellom sameiet og Nabolagshuset Petersborg og hvordan aktivitetene utfyller hverandre. Gjennom samarbeid og engasjement ønsker vi å skape et inkluderende miljø der både barnefamilier og de uten barn føler seg hjemme. Når vi planlegger aktiviteter, tar vi hensyn til alle beboergrupper for å sikre et variert og mangfoldig tilbud.

I vårt eget sameie får vi fellesskap og trivsel gjennom sosiale arrangementer som sommerfest og julegrantenning, der beboere kan samles og bli bedre kjent. Vi legger også til rette for felles innsats gjennom dugnader, som bidrar til å holde uteområdene pene og velstelte. For de som ønsker møteplasser for voksne, finnes det muligheter for samlinger i bakgården vår. I tillegg er grønne områder en viktig del av bomiljøet, med blomster og beplantning som gir rom for både dyrking og rekreasjon.

Nabolagshuset Petersborg/Ensjo har som mål å skape gode sosiale møteplasser for hele nabolaget. Området rundt pipa kan brukes til ulike aktiviteter, som konserter, markeder og sosiale samlinger. I tillegg planlegges det fellesarrangementer som gatefrokokost og volleyballturnering, der beboere fra flere borettslag kan delta. Sletta og området rundt pipa blir viktige samlingspunkter, hvor alle kan møtes for å styrke naboskapet.



v) Øvrige saker

Oppfølging på reklamasjon om matlukt

- ✓ April 2024: Årsmøtet vedtok å bruke juridisk bistand for å få fremdrift i saken.
- ✓ Sommer 2024: Utbygger gjennomførte utbedringer, men problemet vedvarte.
- ✓ Høsten 2024 - vinter 2025: Styret har samarbeidet med advokat og fagfolk for en grundig vurdering.
- ✓ Mars 2025: Utbygger informerer at ny utbedring skal gjennomføres i april/mai 2025.
- ✓ April 2025: Status presenteres på årsmøtet 1. april.
- ✓ Mai 2025: Foreldelsesfristen for reklamasjonssaken er per nå 1. mai 2025

Reklamasjonssaken om luktsmitte har fulgt en strukturert prosess, og styret mener at vedtaket fra årsmøtet 2024 er fulgt opp. De ulike kostnadsoverslagene er presentert i en egen sak på årsmøtet.

Oppfølging på reklamasjon om markiser

Det er i vårt sameie, **11 seksjoner** som har montert markiser. **3 av seksjonene** fikk montert markiser i regi av Selvaag før overtakelse, resterende markiser er montert etter overtakelse.

På årsmøtet i 2023 ble det informert om at montering av markiser er regulert av Oslo kommunes reguleringsbestemmelser. Plan- og bygningsetaten har bekreftet at slike installasjoner er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-3. En slik søknad er ikke sendt inn for vårt sameie.

For å sikre korrekt juridisk oppfølging av saken har styret engasjert Dalan advokatene ved Christian Bugge. Foreldelsesfristen er blitt forlenget to ganger, og utbygger har nå akseptert en utsatt frist til **31. mai 2025**.

I dialog med utbygger har det blitt presisert at de kun tar ansvar for de **tre markisene** som ble montert av Selvaag før overtakelse. Spørsmålet om hvorvidt Selvaag er ansvarlig for resterende markiser, og for å eventuelt sende inn en helhetlig søknad for hele sameiet er vurdert av advokat Bugge. Bugge har konkludert med at det vanskelig kan sees at Selvaag har ansvar utover de tre markisene som ble montert i deres regi.

Selvaag vil imidlertid sende inn søknad til kommunen for alle monterte markiser, men understreker at dette kun gjøres som en service. Dersom søknaden ikke blir godkjent, vil videre oppfølging fra Selvaag side kun gjelde de tre seksjonen som har fått montert markiser i Selvaags regi.

Styret sendte over nødvendig dokumentasjon til Selvaag i juni 2024 slik at de og ansvarlig søker kunne sammenstille en søknad. Søknaden skal oversendes styret for godkjenning før innsending. Det har etter juni 2024 blitt purret på Selvaag gjentatte ganger, uten at søknad er oversendt styret. Styret koblet på ny inn advokat Bugge i januar 2025 og han følger nå opp saken ovenfor Selvaag.

Styret følger saken tett og vil oppdatere beboerne så snart det foreligger ny informasjon.

Søknaden som Selvaag skal sende til kommunen om markiser, omfatter enkelte seksjoner i Stålverkskroken 18, 28, 30, 32, 34, 36 og 38.

vi) Kommunikasjon med beboere via Vibbo

Styret bruker Vibbo til beboerkommunikasjon for å distribuere viktige informasjon og nyheter til beboere. Viktige driftsmeldinger slik som garasjevask, brannøvelse og lignende ble distribuert både som e-post og tekstmeldinger til samtlige beboere som ikke har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon.

Alle henvendelser som er sendt til styret via Vibbo har blitt grundig gjennomgått, fulgt opp og besvart innen rimelig tid. Vi har lagt stor vekt på å sikre god kommunikasjon og å gi beboerne raske og informative svar. I tilfeller hvor henvendelsene har krevd videre undersøkelser eller behandling, har vi holdt avsenderne oppdatert om fremdriften.

Vi oppfordrer fortsatt alle beboere til å bruke Vibbo som primær kommunikasjonskanal for henvendelser til styret, da dette sikrer en effektiv dialog.

vii) Forsikringssaker

Styret har ansvaret for å dokumentere eventuelle skader og organisere befaringsmøter som omhandler felles skader i bygningen. Videre følger styret opp leverandører som skal utføre nødvendige reparasjoner og sikrer at betalingskrav relatert til skadedekning blir håndtert. Styret sørger også for at innbetaling av egenandeler for skader meldt inn av seksjonseiere blir ivarettatt.

I 2024 er det registrert totalt seks skadesaker. For hver skade fastsettes en egenandel av Tryg, basert på sakens omfang og karakter. Som hovedregel skal den enkelte seksjonseier selv dekke egenandelen dersom skaden gjelder egen boenhet. Egenandelen må også dekkes av seksjonseier dersom skade på fellesarealet eller andre boenheter er et resultat av at seksjonseier har unnlatt å oppfylle vedlikeholdsplikten, eller på annen måte forårsaket skaden.

viii) HMS og brannvern

Styret har utarbeidet nødvendige kontrollrutiner og dokumenter for å systematisere HMS-arbeidet. Internkontrollen innebærer at vi registrerer, dokumenterer og organiserer alle forhold knyttet til HMS. Internkontrollforskriften samler alle forpliktelsene i HMS-lovgivningen og har som mål å:

- Forbedre arbeidsrutiner og fremme arbeidsmiljø og sikkerhet.
- Forebygge helse- og miljøskader knyttet til produkter, lekeplassutstyr og elektriske anlegg.
- Hindre brann og branntilløp.
- Beskytte det ytre miljø mot forurensning.
- Sikre bedre håndtering og behandling av avfall.

I denne perioden har vi:

- gjennomført regelmessige vernerunder og fjernet hensatte gjenstander fra fellesområder
- ettergått at branninstruks foreligger i alle oppganger
- gjennomført brannalarmøvelse
- kontrollert lekeutstyr i bakgården, utført av SL Stenlegging AS
- hatt vask, service og ettersyn på søppelbrønner, utført av ECO Service AS
- rens av filtre på sameiets vanninntak, utført av CM Mathiesen AS

ix) Sosialt

- ✓ **Halloween-feiringen** ble gjennomført som i året før, med hjelp fra naboer som åpnet dørene for barna i våre 10 oppganger. En stor takk til de frivillige! Dette arrangeres i samarbeid mellom styret og frivillige beboere som har ønsket å være med i dette tiltaket.
- ✓ **Den tradisjonelle julegrantenningen** ble for første gang arrangert i tunet til C/D, noe som skapte en hyggelig og intim stemning. Julegrantenninga arrangeres i samarbeid mellom styret og frivillige beboere som har ønsket å være med i dette tiltaket.
- ✓ Både **vår- og høstdugnaden** var vellykket, med godt oppmøte og alle planlagte oppgaver fullført. I tillegg ble det plantet en del løk, som vi håper vil glede sameiet med vakre blomster til våren. Dette arrangeres i samarbeid mellom styret og frivillige beboere som har ønsket å være med i dette tiltaket.

- ✓ **Hagegruppen:** Det ble plantet ut solsikker av barn og voksne etter initiativ fra beboer i hagegruppen som plantet på forhånd på balkongen sin. Det var kos med planting og is. Veldig gøy å se solsikkene vokse. Det har også vært flere initiativer fra hagegruppen i å plante ut tomater, squash og ulike urter. Det var nok kun urtene som trivdes i denne omgangen så vi får justere til neste sesong. Hagegruppen har også stilt opp med vann/stell gjennom hele sesongen. Stor takk til dem.

Hagegruppen består av frivillige beboere som har meldt seg på gruppen, som har egen side på Vibbo: Hagegruppe | Vibbo <https://vibbo.no/tiedemannsparken/grupper/hagegruppe-owiwmzbl> - Du finner også Hagegruppen under Grupper på Vibbo.

- ✓ Det ble også brukt opp «Grønne midler» fra Oslo kommune til plantekasser, plommetre og blåbærbusk. Takk til frivillige som ble med å bygge plantekassene.
- ✓ **Hobbyrom:** Hobbyrommene har blitt ferdigstilt med god hjelp fra en håndfull beboere som gjorde at det ble innfor budsjett. Nå har sameiet hobbyverksted og syrom som beboere kan bruke. Det er gøy å se at bookinger kommer inn, og tilbakemeldingene etter bruker av rommene har vært positive. Hobbyrommet var en del av byggeprosjektet, men Selvaag ønsket at Sameiet skulle ferdigstille dette. Det er nå gjort.

I Q4 2023 ble det sendt ut en spørreundersøkelse i Vibbo, der 31 beboere svarte. Formålet var å kartlegge behovet for hobbyrommet. Styret benyttet resultatene som grunnlag for ferdigstillelsen av hobbyrommene. Svarfordelingen var som følger: 19,4 % ønsket fasiliteter for tekstilarbeid, 54,8 % for snekkerarbeid, 12,9 % for malerarbeid og 12,9 % for annet. Basert på undersøkelsen ble syrommet ferdigstilt for å dekke behovet for tekstilarbeid.

Takk til alle som har bidratt til fellesskapet i år!



Vårdugnad



Julegrantenning, første søndag i advent

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 102 608 lavere enn budsjettert, det var budsjettert økt innkreving på Tv og bredbånd fra januar 2024, som ikke ble gjennomført.

Driftskostnadene er kr 819 384 lavere enn budsjettert skyldes i hovedsak at felles umålte kostnader som gjelder for fellesareal og fellesventilasjon, er fordelt på seksjonene etter eierbrøk og derfor ikke synlig i regnskapet.

Finanskostnader er 83 549 høyere enn budsjettert og skyldes at det ikke er budsjettert med finanskostnader da det var planlagt å avslutte kassekreditten.

Resultat

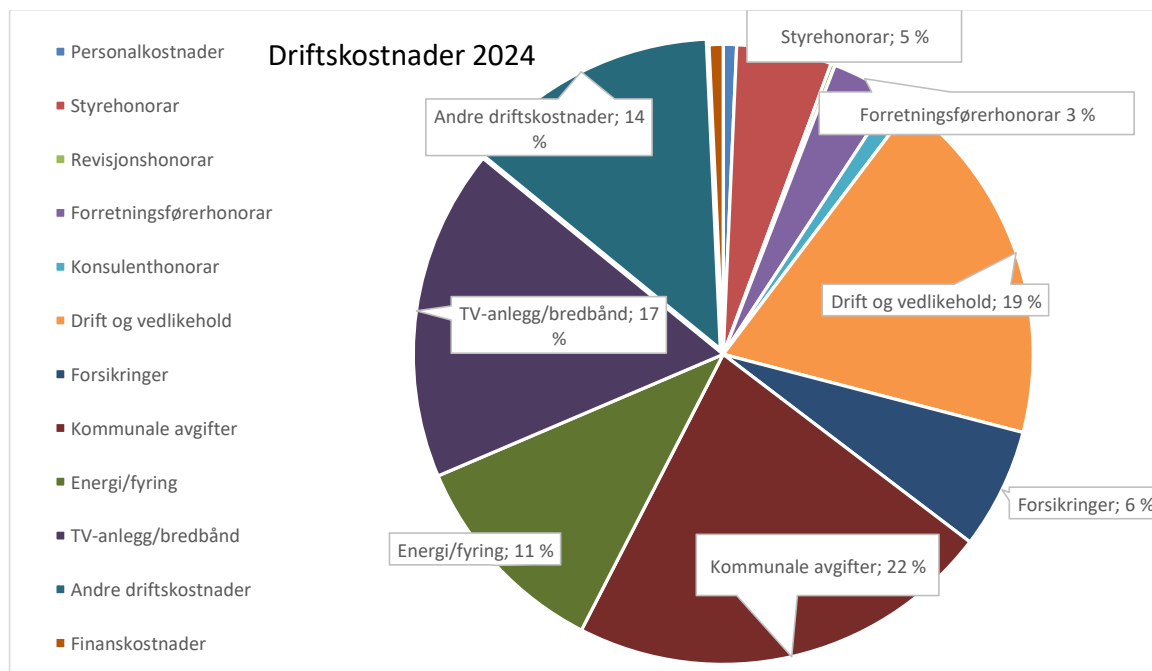
Årets resultat **kr 1 049 228** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 37 199**.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene 4% økning Tv og internett fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE
ORG.NR. 927 377 128, KUNDENR. 2421

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 998 763	10 277 943	12 660 000	12 557 392
Ladeinntekter EL-bil		233 892	233 904	0	0
Andre inntekter	3	324 737	38 731	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		12 557 392	10 550 578	12 660 000	12 557 392
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-80 455	-66 975	-67 000	-81 000
Styrehonorar	5	-570 600	-475 000	-475 000	-571 000
Revisjonshonorar	6	-25 102	-29 203	-40 000	-42 000
Forretningsførerhonorar		-386 668	-367 718	-390 000	-410 000
Konsulenthonorar	7	-122 017	-45 750	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-2 159 516	-1 822 721	-1 228 000	-1 243 000
Forsikringer		-724 034	-674 118	-730 000	-780 000
Kommunale avgifter	9	-2 557 909	-2 293 170	-1 990 000	-2 600 000
Energi/fyring	10	-1 269 810	-2 236 548	-3 835 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 991 373	-1 846 814	-1 991 299	-2 400 000
Andre driftskostnader	11	-1 540 132	-1 466 062	-1 430 700	-1 027 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 427 615	-11 324 080	-12 246 999	-11 024 350
DRIFTSRESULTAT		1 129 777	-773 502	413 001	1 533 042
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 913	4 377	0	0
Finanskostnader	13	-83 462	-15 803	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-80 549	-11 426	0	0
ÅRSRESULTAT		1 049 228	-784 927	413 001	1 533 042
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		37 199	0		
Udekket tap		0	-784 927		



TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE
ORG.NR. 927 377 128, KUNDENR. 2421

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		27 404	13 865
Forskuddsbetalte kostnader		897 472	780 492
Andre kortsiktige fordringer		0	-28 064
Energiavregning	14	323 292	810 274
Driftskonto OBOS-banken		-721 891	-2 000 000
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	203 964
Sparekonto OBOS-banken		2 175	68 181
Trukket kassekreditt (SKAL REDIGERES)		2 000 000	2 000 000
SUM OMLØPSMIDLER		2 528 452	1 848 712
SUM EIENDELER		2 528 452	1 848 712
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		37 199	0
Udekket tap		0	-945 054
SUM EGENKAPITAL		37 199	-945 054
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		210 151	251 407
Leverandørgjeld		264 077	1 042 730
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		2 000 000	1 323 729
Skyldige offentlige avgifter		0	136 989
Energiavregning		0	6 831
Annen kortsiktig gjeld	15	17 025	84 671
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 491 253	2 846 357
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 528 452	1 901 303
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025

Styret i Tiedemannsparken Sameie

Minh Hoang Nguyen

Mathias Løfsgaard

Serena Norheim

Dag Nysæter

Jogvan Hugo Gardar

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 808 026
Kabel-TV	1 405 890
Kapitalinnkaling	749 996
TV/Internett	593 756
Garasje	322 200
Nabolagshuset Petersborg	116 800
Bodleie	8 810
Akonto energiavregning	-6 715
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 998 763

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	79
Oslo kommune	20 000
Tryg	304 655
Små beløp korrigeringer	3
SUM ANDRE INNTEKTER	324 737

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-80 455
SUM PERSONALKOSTNADER	-80 455

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 570 600.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 318, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 102.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-80 422
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 279
OPAK AS	-15 317
SUM KONSULENTHONORAR	-122 017

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-261 574
Drift/vedlikehold VVS	-401 141
Drift/vedlikehold elektro	-2 406
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-325 662
Drift/vedlikehold heisanlegg	-288 256
Drift/vedlikehold brannsikring	-277 788
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-365 141
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-210 768
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-10 780
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 159 516

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 635 086
Renovasjonsavgift	-922 823
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 557 909

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-610 488
Andre fyringskostnader	-659 322
SUM ENERGI / FYRING	-1 269 810

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 655
Container	-88 232
Annet driftsmateriale	-19 011
Vaktmestertjenester	-426 590
Vakthold	-3 634
Renhold ved firmaer	-705 707
Snørydding	-72 934
Andre fremmede tjenester	-57 068
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 318
Andre kontorkostnader	-24 087
Bank- og kortgebyr	-5 943
Velferdskostnader	-119 454
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 540 132

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 287
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	626
SUM FINANSINNTEKTER	2 913

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-6 742
Renter og provisjon på kassekreditt	-75 720
SUM FINANSKOSTNADER	-83 462

NOTE: 14**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 840 904
SUM INNTEKTER	-1 840 904

KOSTNADER

Administrasjon	225 292
Fjernvarme	1 943 124
SUM KOSTNADER	2 168 416
Uoppgjorte avregninger	-4 220
SUM ENERGIAVREGNING	323 292

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-17 025
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-17 025



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-03-06 22:06:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EJ51J-3VL3D-C451C-51530-C04KV-Z3Y3E

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

38 av 59

Reklamasjonssaken vedrørende luktsmitte

Innledning

Styret har fulgt opp vedtaket fra årsmøtet 29. april 2024, hvor det ble besluttet å innhente juridisk bistand.

Nedenfor følger en kronologisk hendelsesrapport og redegjørrelse på styrets oppfølging.

Oppsummering av saken

Reklamasjonssaken om luktsmitte har fulgt en strukturert prosess over flere måneder:

- **Problem:** Gjennomgående luktp problemer i flere leiligheter i sameiet.
- **Utbedringer:** Selvaag gjennomførte tiltak sommeren 2024, men problemet vedvarte.
- **Juridisk oppfølging:** Styret har jobbet tett med advokat og tekniske fagfolk for å få en uavhengig vurdering.
- **Videre tiltak:** Utbygger planlegger ytterligere utbedringer i mars 2025, men det er fortsatt usikkerhet om løsningens effekt.

Nedenfor følger en detaljert tidslinje over sakens gang.

Tidslinje for saken

Dato	Hendelse
12. juni 2024	Utbedringstiltak ble gjennomført av Selvaag. Etter dette mente utbygger at problemet var løst.
Juli – august 2024	Styret ba seksjonseiere melde inn eventuelle klager etter utbedringen. Det kom flere tilbakemeldinger.
September – oktober 2024	Det ble registrert 7 klager, og advokatfirmaet krevde en uavhengig vurdering. Selvaag avviste videre utbedring og la ansvaret på sameiet for å innhente en egen sakkyndig vurdering.
November – desember 2024	Ny lukttest fra GK Norge AS bekreftet fortsatt luktp problemer. Selvaag foreslo en ny løsning, og det ble avdekket en konstruksjonsfeil i ventilasjonen.
16. desember 2024	Utbygger redegjorde for en ny utbedringsplan. Inspeksjon viste en glippe mellom den indre kanalen og hetten, noe som forårsaket kortslutning.
Januar – februar 2025	Utbygger gjennomførte tester og kom frem til en løsning, men utbedringene må vente til mars 2025 grunnet vinterforhold.
Mars 2025	Planlagt ny utbedring fra utbygger. Styret vil følge opp resultatene av dette arbeidet.

Kostnad for ventilasjonsarbeider

For å sikre en helhetlig vurdering av mulige løsninger er det utarbeidet et kostnadsoverslag for ulike alternativer basert på tilbud fra GK Norge og bygningsentreprenør Finstad og Jørgensen AS. Prisene inkluderer ikke prosjektering og søknader.

Alternativ	Beskrivelse	Estimert kostnad (eks. mva)
Alternativ 1 – Kanal opp over tak	Tilkobling til eksisterende kanal Isolerte kanalføringer langs terreng (legges i bygningsmessig innkassing) Kanalføring opp over tak (isolert og mantlet) Innfestingsdetaljer Jethette Montasjearbeider og nødvendig rigg (lift etc.)	240 000,- per avkast
Alternativ 2a – Tårnløsning	Tilkobling til eksisterende kanal Isolerte kanalføringer langs terreng (legges i bygningsmessig innkassing) Avkasttårn inkl. innstøpningsmuffe, lakkert i RAL-farge m.m.	325 000,- per avkast
Alternativ 2b – Avkast med teknisk rom	Tilkobling til eksisterende kanal Isolerte kanalføringer langs terreng (legges i bygningsmessig innkassing) Hjelpevifte Jethette	190 000,- per avkast

Kostnad for bygningsmessige arbeider og grunnarbeider

Alternativ	Beskrivelse	Estimert kostnad (eks. mva)
Alternativ 1 – Innkassing av kanal (over bakkenivå) (4 meter lang innkassing)	Innkassing av kanal fra tilkoblingspunkt i eksisterende kulvert og bort til fasade	190 000,- per avkast
Alternativ 2a – Innkassing av kanal (over bakkenivå) til tårn	Innkassing av kanal fra tilkoblingspunkt i eksisterende kulvert og bort til tårnplassering (10 meter lang innkassing)	480 000,- per avkast
Alternativ 2b – Innkassing av kanal (over bakkenivå) til teknisk rom (10 meter lang innkassing)	Innkassing av kanal fra tilkoblingspunkt i eksisterende kulvert og bort til teknisk rom	480 000,- + pris for teknisk rom (ikke mottatt estimat på dette).

For å sikre en helhetlig vurdering av mulige løsninger er det utarbeidet et kostnadsoverslag (bildet over) for ulike alternativer basert på tilbud fra GK Norge og bygningsentreprenør Finstad og Jørgensen AS. Prisene inkluderer ikke prosjektering og søknader.

Samlet priskonsekvens for ulike alternativer

(Eks. mva og påslag fra Finstad og Jørgensen AS)

- **Alternativ 1:** 240 000,- + 190 000,- per avkast
- **Alternativ 2a:** 325 000,- + 480 000,- per avkast
- **Alternativ 2b:** 190 000,- + 480 000,- + teknisk rom per avkast

Prisen er eks. mva.

Tilleggs kostnader for tårn

Prisene inkluderer ikke prosjektering og søknader.

Samlet kostnad for fire tårn

(Basert på estimatene over, eks. mva og påslag fra Finstad og Jørgensen AS)

- **Alternativ 1 (4 tårn):** $(240\,000 + 190\,000) \times 4 = 1\,720\,000,-$
- **Alternativ 2a (4 tårn):** $(325\,000 + 480\,000) \times 4 = 3\,220\,000,-$
- **Alternativ 2b (4 tårn):** $(190\,000 + 480\,000) \times 4 + \text{teknisk rom} = 2\,680\,000,- + \text{kostnad for teknisk rom}$

Totalprisen vil avhenge av eventuelle ytterligere kostnader for teknisk rom og spesifikasjoner på tårnene.

Et kostnadsanslag – evt. søksmål

Småkravsprosess (krav under 250 000 kr)

- En enklere og raskere prosess, avgjøres normalt på én dag i tingretten.
- Maksimalt ansvar for motpartens sakskostnader: **50 000 kr + mva.**
- Advokatutgifter ligger ofte mellom **100 000 og 150 000 kr + mva.**

Alminnelig prosess (krav over 250 000 kr)

- Mer omfattende prosess som kan vare flere dager.
- Advokatutgifter alene kan utgjøre rundt **300 000 kr + mva per side**, og total kostnad kan overstige **500 000 kr.**
- Ved tap må sameiet dekke motpartens kostnader.

Fra: GK Norge AS v/Camilla Fitje

Att: Selvaag Bolig AS v/Line Sophie Wegger

Oslo
23. juni 2023

Tiedemannsparken Sameie

Spredning av matlukt

BAKGRUNN

Flere beboere i Tidemannsparken Sameie, bygg A, B, C og D opplever spredning av matlukt inn i leiligheten, fra kilder utenfor egen leilighet, dvs, når det ikke lages mat i egen leilighet. Det har vært indikasjoner på at denne spredningen skjer via ventilasjonsanlegget fordi flere brukere rapporterer om at liten synes å komme fra tilluftsventiler i egen leilighet.

Sameiet har reklamert på forholdet overfor utbygger Selvaag Bolig. Sameiet og Selvaag Bolig er enig om å bruke en uavhengig tredjepart til å kartlegge matluktproblemet, årsak og foreslå løsning/tiltak. Tredjepart er GK Norge AS.

Ventilasjonsanleggene er delt opp i flere systemer. Prinsipielt er alle løst med et luftteknisk tårn pr aggregat, hvor aggregat er plassert i kjeller og med luftinntak og avkast derfra via kanaler i bakken ut til tårn plassert ute i gårdsrom, se figur til høyre som eksempel.

For å avklare mistanken om at matlukt spres via ventilasjonsanlegget er det gjennomført en test vha en sporgass (citrus lukt) på aggregat 360.008 Bygg C. Resultatet viste at det skjer en kortslutning av luft fra avkast til inntak noe som fører til luktsmitte fra avtrekk til tilluft i leiligheter.



VURDERING

Vi har gått igjennom underlaget vi har mottatt fra entreprenør og har sett på ulike muligheter vi har for å løse problemet med luktsmitte mellom inntak og avkast. Slik vi har forstått det er det prøvd ut tiltak med Cityflow filter (kullfilter) samt å snevre inn utløpskanal for avkastluft for å oppnå høyere hastighet på luften (jethette), dette uten å oppnå tilfredsstillende resultater. Det er sannsynlig at løsningen ligger i en bedre separasjon av avkastluft fra luftinntak.

Vi har sett på luftmengder, innreguleringsprotokoll, kravspesifikasjon for prosjektet, aggregatkjøring og tegninger. Inntak/ avkast skal være dimensjonert for 60% samtidighet på bruk av kjøkkenhetter. Ved grunnluftmengde (uten forsert luft fra kjøkkenhetter) skal det ifølge datablad for Uponor UVS Kombitårn være en hastighet på avkastluften på 7-8m/s avhengig av bygg. Dette skal i teorien gi en kastelengde på ca. 24m som i utgangspunktet burde være OK. Luftmengden ligger godt innenfor arbeidsområdet når vi leser ut fra databladet til Uponor UVS og ser ut til å være riktig tatt ut. Men VENTØK kapittel 4.1 Luftinntak og avkast, anbefaler imidlertid en lufthastighet på utløp på jethette på 13-15m/s og Ventilasjonsteknikk Del 1 anbefaler 10m/s.

Hvordan luften vil bevege seg i gårdsrommet er veldig avhengig av vær og vind. Det er vanskelig å si hvilke strømminger luften vil ha. I et slikt relativt lukket gårdsrom vil det fort være fare for bakevje. Ved riktige forhold vil vinden kommer over hustaket og treffer bakvegg i gårdsrom og lager en sirkulærluftstrøm som kan presse avkastluften ned igjen til luftinntaket.

For å være sikker på å løse problemet med luktsmitte bør avkastluften helst føres opp over tak, alternativt separeres godt i horisontalt slik at det oppnås en avstand mellom inntak og avkast på > 10 m.

Vi har sett på 2 mulige løsninger.

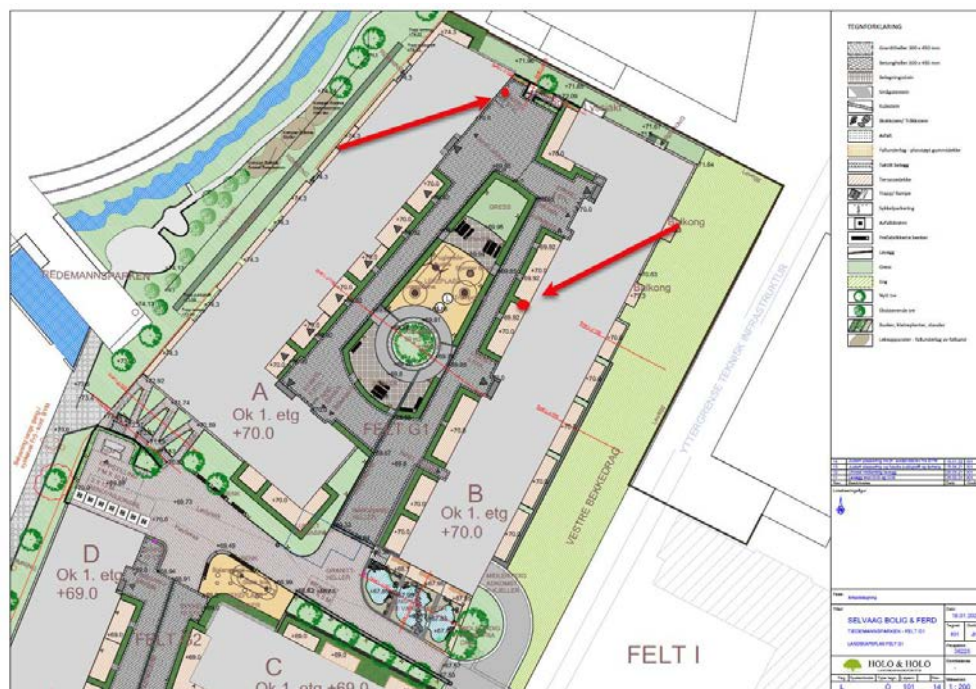
Alternativ 1

Føre kanaler opp langs fasade for avkast over tak. Ved denne løsningen tenkes det å koble til avkastkanal Ø1000 som ligger i kulvert ved yttervegg 4 steder. Kanaler i kulvert må graves opp, ny kanal kobles til og føres opp. Kanaler må ligge på vegg isolert og mantlet opp langs fasade inntil og mellom balkonger.

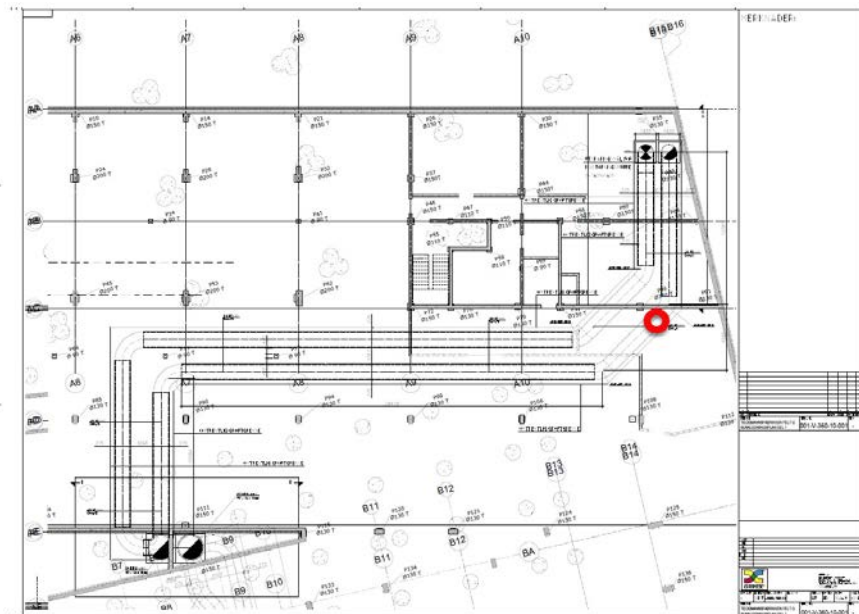
Kanaler i grunn ligger i en betongkulvert over parkeringskjeller. Vi må komme rett opp av kulvert som gir oss lite spillerom på oppstikk. 2 av oppstikkene fra kulvert kommer rett opp i uteplass i plan 1. Det må undersøkes om det er mulig å grave grøfter her en grøft her eller lages nye kulverter for kanalene.

Se skisseløsning på tegninger nedenfor.

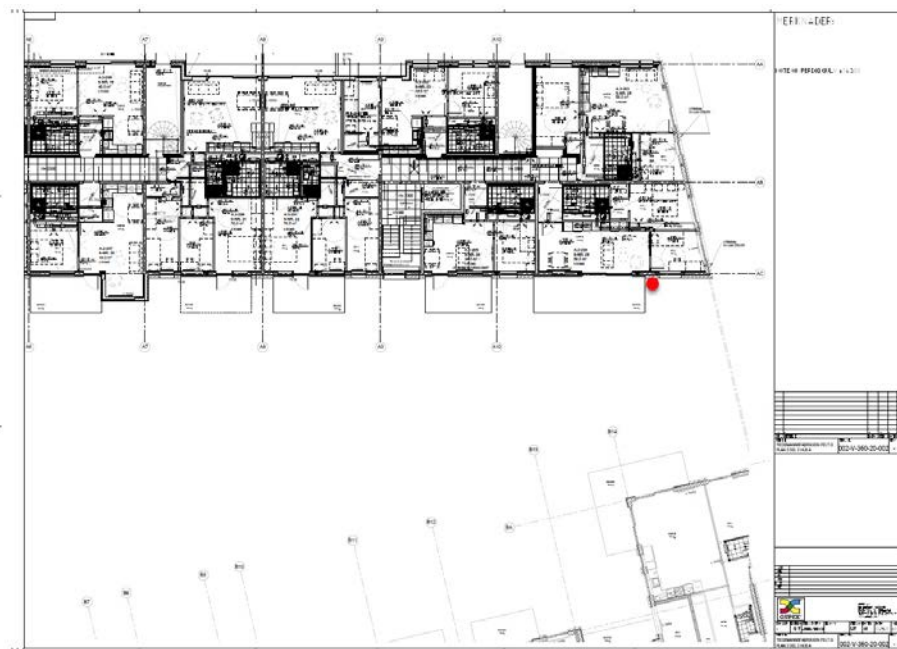
Felt G1



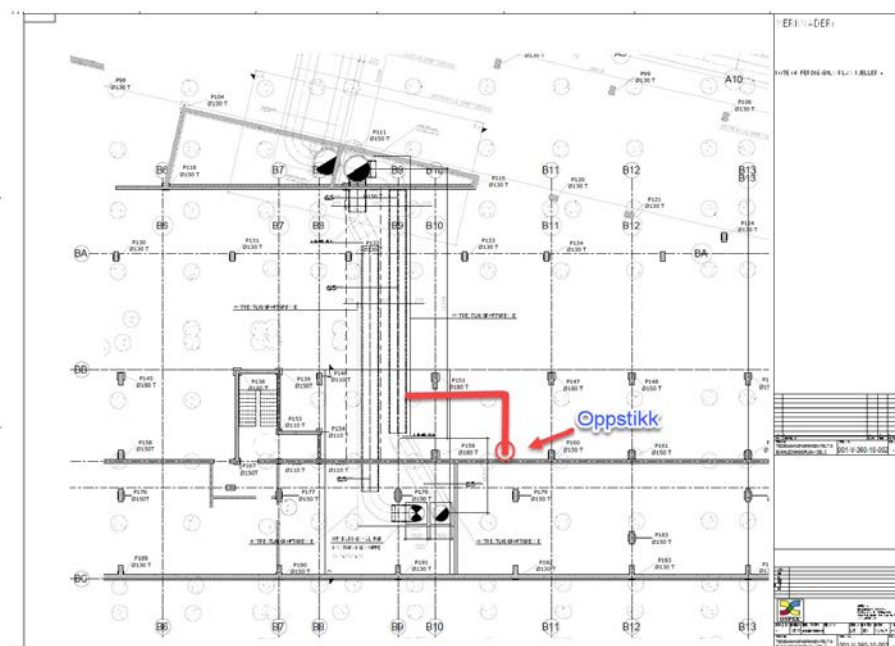
Bunnledningsplan del 1



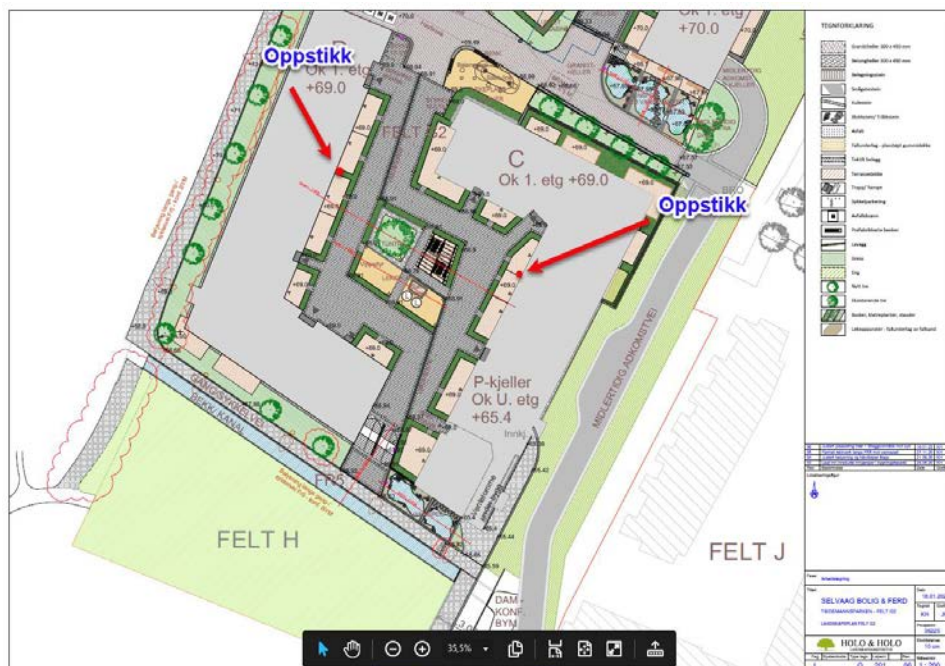
Plan 2 del 1



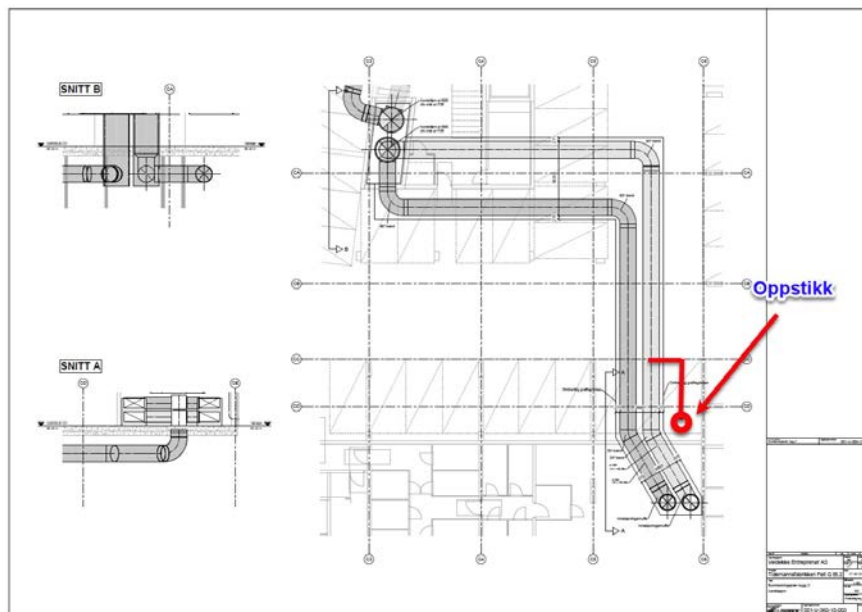
Bunnledningsplan del 2



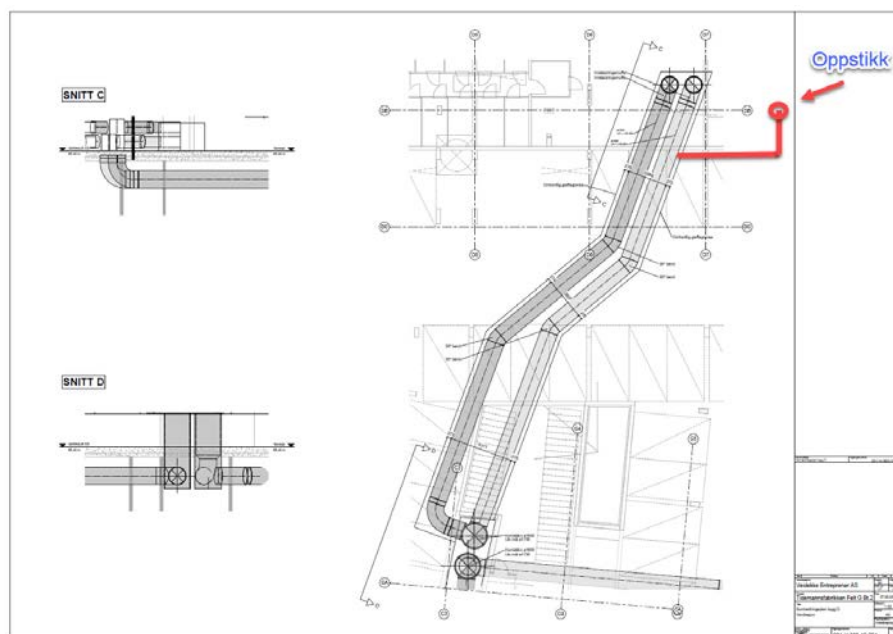
Felt G2

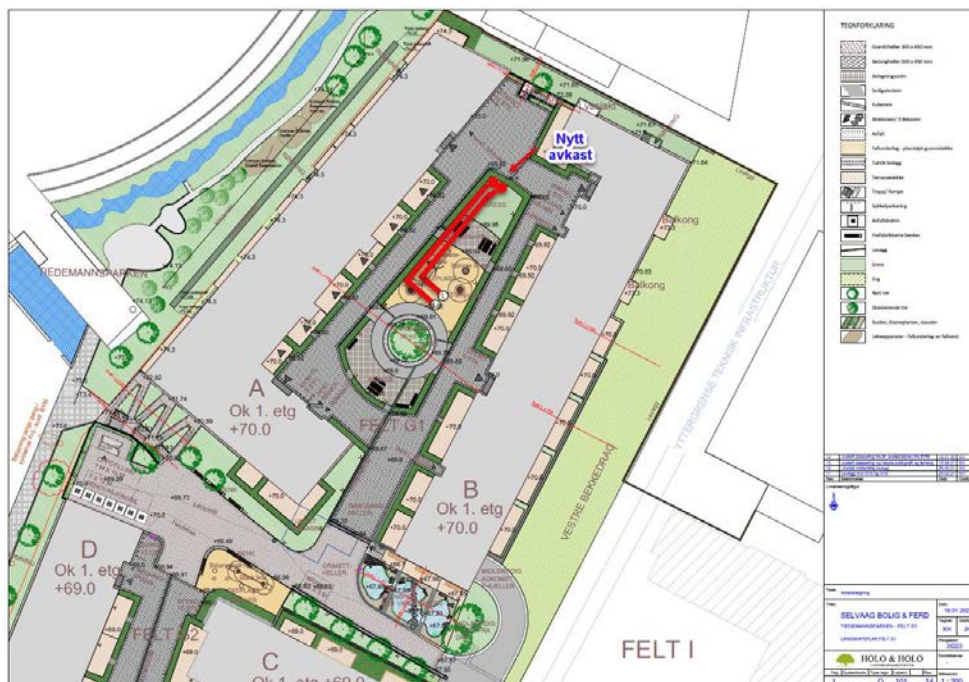


Bunnledningsplan 3 (bygg C)



Bunnledningsplan 4 (bygg D)





DISKUSJON OG KONKLUSJON

Alternativ 1: Luftteknisk er nok dette den beste løsningen med tanke på at en får avkast opp over tak og også at det er mindre vedlikehold og servicekostnader enn ved valg alternativ 2. Det er muligens en mindre pen løsning og kanskje noe sjenerende for beboere med kanal opp på vegg. Ved valg av denne løsningen må det kunne graves grøfter for å komme opp i riktig punkt mellom balkonger og uteplasser.

Alternativ 2: Om kanaler må legges over bakkeplan er denne løsningen noe plasskrevende og vi vil ta en del plass fra fellesarealet. Om det kan graves grøfter, eventuelt lages ny kulvert vil det kun være innbyggingen av vifter pluss lydfeller som vil ta mer plass fra fellesarealer. Det vil være en del drift- og vedlikeholdskostnader ved vifter og spjeld og det er alltid mulighet for feil/ stans i vifter. Om kanaler legges over bakken er det nok et billigere alternativ enn alternativ 1 men om det legges i bakken et dyrere alternativ.

Begge alternativene vil sikre anlegget for luktsmitte fra avtrekk til tilluft. Det viktigste er å få separert inntak og avkast og å sikre hastigheten på avkastluften slik at vond lukt kommer opp over tak.

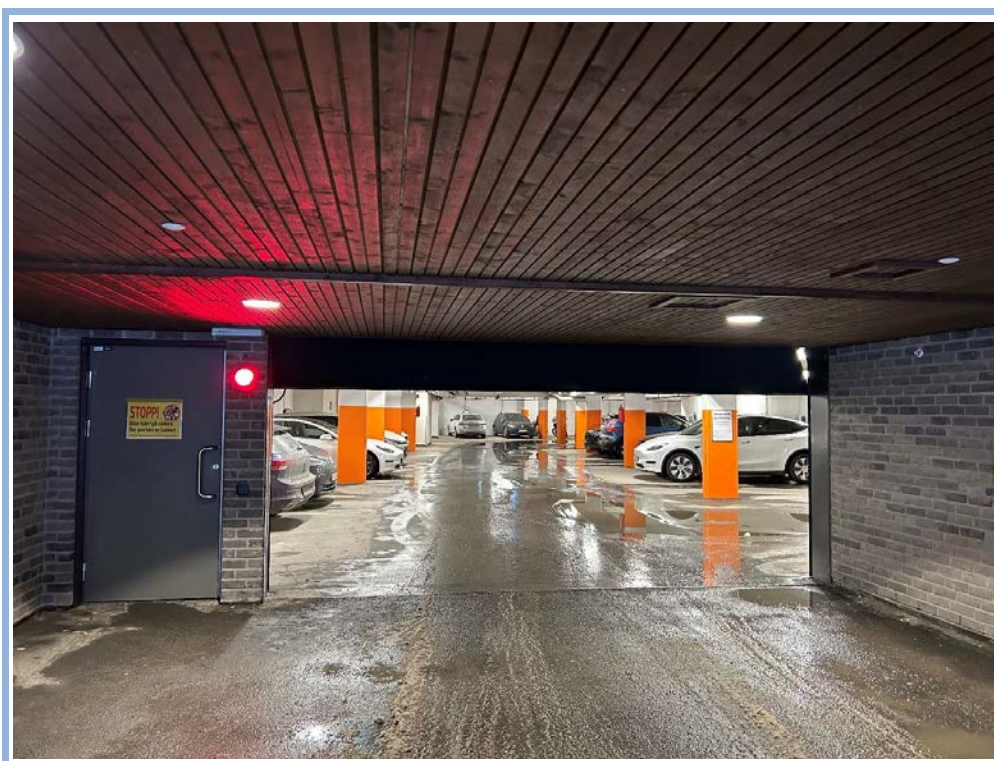
141461 Stålverkskroken 18-38, 0661 Oslo

RAPPORT

Oppdragsgiver: Tiedemannsparken Sameie

04.03.2024

RAPPORT – VURDERING AV FUKTUTFORDRINGER I PARKERINGSANLEGG



OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engelbrektsvei 7
0275 Oslo
Tlf. 22 51 77 00



OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 166 av 59
5058 Bergen
Tlf. 22 51 77 00



OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Tungtveien 30
7047 Trondheim
Tlf. 22 51 77 00



firmapost@opak.no
www.opak.no
[Link til rapport](#)

Innhold

Oppdragsopplysninger	3
Sammendrag.....	3
Oppdrag	3
Hensikt	3
Eiendom	3
Opplysninger	3
Funn fra befaringen.....	4
Vurdering/årsak	6
Tiltak	7
Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning.....	8

141461 Stålverkskroken 18-38, 0661 Oslo

Oppdragsopplysninger

Oppdragsadresse: Stålverkskroken 18-38, Oslo
Møtested: Stålverkskroken 18
Oppdragsgiver: Tiedemannsparken Sameie
Oppdragsleder: Åsmund Blindheim
Befaringsnummer: 01
Befaringsdato: 14.02.2024
Oppdragsbeskrivelse: Forespørsel - tilstandsvurdering i garasjen mht mulige løsninger for drenering eller fukt/vannfjerning

☒ Egenkontroll ☐ Sidemannskontroll ☒ Overordnet kontroll
04.03.2024 ÅB Dato Initialer 04.03.2024 BEA

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	E-post	Deltatt	Sendt til
Tiedemannsparken Sameie	OPG	Minh Hoang Nguyen	tiedemannsparken@gmail.com	X	X
OPAK AS	RG	Åsmund Blindheim	asmund.blindheim@opak.no	X	-

Sammendrag

OPAK AS v/ Åsmund Blindheim har gått befaring og har vurdert vannhåndteringen av parkeringsanlegget til sameie Tiedemannsparken. Vannet føres til kjørebanene og vekk fra parkeringsplasser, søyler og vegger. OPAK ser at løsningen er bedre enn ett flatt dekke. De opplevde utfordringene med forhøyet vann i kjørebanen er beskrevet i styremappen overlevert fra entreprenøren og OPAK anbefaler å følge oppfordringen med å fortsette vannoppsugingen som beskrevet ved forhøyet belastning. For eventuelle forsøksmessige tiltak har OPAK beskrevet noen av disse senere i rapporten.

Oppdrag

Oppdraget er gitt OPAK av Tiedemannsparken Sameie, jamfør bestilling av 07.02.2024

Hensikt

Hensikten med oppdraget er å gjøre en vurdering av fukthåndtering i parkeringsanlegget og eventuelt komme med løsninger for å bedre dette.

Eiendom

Eiendommen består av fire blokker med til sammen 317 boliger. Under blokkene er det ett parkeringsanlegg.

Opplysninger

OPAK opplyser følgende:

OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.

141461 Stålverkskroken 18-38, 0661 Oslo

OPAK har eiendomsrett til materialet utarbeidet av selskapet. Det prosjektmaterialet som er utarbeidet av OPAK kan iht. avtalen bare benyttes av vår oppdragsgiver i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.

Dokumenter overlevert fra oppdragsgiver:

- Styremappe 26.03.2021 rev 14.04.21
- Garasje oversikt
- Elektrotegninger
- FDV Tiedemannsfabrikken felt G
 - Hus A
 - Hus B
 - Hus C
 - Hus D

Funn fra befaringen

Bilde av funn	Beskrivelse
	Bildet tatt rett på innsiden av innkjøringsporten. Det er en del vann i kjørebanelen.
	Bilde av parkeringsplasser. Det er lite fuktighet på parkeringsplassene. Det er tegn på godt fall mot kjørebaneler.

141461 Stålverkskroken 18-38, 0661 Oslo

Bilde av funn	Beskrivelse
	Bilde av kjørerampen mellom parkeringsarealene i parkeringsanlegget. Godt fall med ansamling av vann i kjørebane i bunnen.
	Bilde av søyle ved parkeringsplassene. Det ser ut til å ha godt fall vekk fra søylene og vannet blir ikke stående inntil disse.
	Bildet viser at forholdet med fall mot kjørebane er gjennomgående i hele parkeringsanlegget.

141461 Stålverkskroken 18-38, 0661 Oslo

Vurdering/årsak

Krav i TEK 17.

Kravene i byggt teknisk forskrift som omhandler parkeringsanlegg i eget byggverk er ramset opp i figuren under.

Parkering i eller på byggverk	§ 12-1 (1)	«Byggverk skal ha en planløsning tilpasset byggverkets funksjon.»
	§ 12-5	«Byggverk skal ha en utforming som forebygger fare for skade på personer og husdyr ved sammenstøt eller fall.»
	§ 12-6	Diverse krav til kommunikasjonsveier. Ifølge DiBK gjelder kravene i parkeringsanlegget, men ikke i bilens umiddelbare omgivelser.
	§ 12-7 (1)	«Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming, romhøyde og størrelse tilpasset sin funksjon.»
	§ 12-16	Diverse krav til ramper for gående
	§ 12-18	Plassering av betjeningsutstyr (lysbrytere, ladekontakt for elbil o.l.)
	§ 13-9	Fuktighet «skal ikke trenge inn og gi fuktskader, soppdannelse eller andre hygieniske problemer». Se pkt. 73 .
	Diverse	Krav til konstruksjoner, brannsikkerhet, innemiljø osv. er omtalt i pkt. 6 og pkt. 7 .

Figur 1: SINTEF Community, 312.130, oktober 2023.

Kravene som omhandler fuktighet er henvist i §13-9 og omhandler at fukt ikke skal påføre bygningsmassen fuktskader, soppdannelse eller andre hygieniske problemer. De resterende kravene omhandler andre krav som parkering i eller på byggverk skal ivareta.

Fuktighet i parkeringanlegg

I SINTEF Community har i den senere tid kommet med ett nytt byggdetaljblad som ikke var gjeldende på byggetidspunktet. Derfor må vurderingene som gjøres i dette tilfelle gjøres ut ifra den forrige utgaven av dette byggdetaljbladet.

563 *Nedbør og smeltevann fra biler* bør ledes bort med fall 1 : 40. Utendørs kan vannet ledes til grøntanlegg. Dersom vannet ledes til sluk, må det gå gjennom en oljeutskiller før det slippes videre til overvannsnett. I innendørs anlegg som er tilstrekkelig oppvarmet til å smelte og tørke opp fuktigheten, er det unødvendig med fall, men man bør likevel legge inn sluk for bortledning av spylevann. Når garasjergolvet ligger under grunnvannsstanden, kan vannoppsuger og luftavfukter være aktuelt. Avløp fra parkeringsplan som ikke ligger på terreng, bør gå i innvendig, oppvarmet nedløp.

Figur 2: SINTEF Community, 312.130, mars 2015

Den tids anbefaling var å føre vann vekk fra bilene. Videre kan håndtering av fuktighet i innendørs anlegg foregå via fordampning og ventilering av garasjen. Dette fordrer tilstrekkelig temperatur og ventilasjon i garasjeanlegget. Normalt ventileres det kun for å fjerne eksos- og bensingasser og dette vil ikke være tilstrekkelig til å transportere ut fuktigheten som oppstår i garasjeanlegget på vinterstid.

141461 Stålverkskroken 18-38, 0661 Oslo

Entreprenørens FDV dokumentasjon

I oversendt dokumentasjon fra oppdragsgiver har entreprenøren beskrevet forholdet med fuktighet i punkt 12 fellesareal/uteareal. I denne styremappen står det at vannet skal føres vekk fra parkeringsplassene og at ved behov vil det være nødvendig med ekstra tiltak, som sugebil, for å håndtere mye smeltevann.

12.1.2 Gulvet i garasjen

Garasjegulvet er støpt med fall til kjørefeltet. Dette slik at eventuelt smeltevann fra biler vil bli ledet bort fra p-plassen. Ved mye smeltevann så anbefales det å bestille sugebil for oppsuging.

Betonggulvet er impregnert med betongolje for å hindre støv. Dette vil bli slitt av mekanisk påkjenning og må da etterbehandles. Slitasje vil man kunne påvise dersom man feier med feiekost på tørt gulv, og at betongen har begynt å støve. Anslått intervall på 5-10 år.

Figur 3: Styremappe 26.03.2021 rev 14.04.21

Tiltak

Etter OPAKs vurdering er parkeringskjelleren til sameiet Tiedemansparken bygget i henhold til byggt teknisk forskrift og gjeldende preaksepterte ytelser (SINTEF Community, byggdetaljblad) fra byggetiden.

Entreprenøren har utført en vurdering av vannhåndtering i parkeringsanlegget og ført dette til et område det er til minst mulig bry for brukerne. De har også medtatt instruks om håndtering av de periodene med høyere belastning.

Hvis byggherre ønsker å gjøre forsøksmessige tiltak for å nedskalere bruken av vannsuger, vil økning av temperatur og ventilasjon i parkeringsanlegget være mulig. Ett annet alternativ kan også være installere ett avfukteranlegg. Et effektivt avfukteranlegg vil kunne bidra til å redusere fuktigheten betraktelig. Tiltakene vil kunne føre til økt energiforbruk.

For OPAK AS



Åsmund Blindheim
Byggfaglig spesialrådgiver

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

Henvisning for interne kvalitetskrav

OPAKs Kvalitets- og miljøhåndbok
OPAKs HMS – Håndbok
Prosesskjema med tilhørende rutiner

Sjekkliste intern kvalitet	Ja	Nei
Oppdragsbeskrivelse, betingelser og honorar er avtalt og bekreftet av oppdragsgiver og bekreftelsen er lagret i dokumentsenteret tilhørende oppdraget.	X	
Sikringstiltak ved befarings er ivarettatt i henhold til HMS-Håndbok. <i>Eventuell bruk av sikker jobbanalyse skal lagres i OPAKs dokumentsenter.</i>	X	
Alle oppdragsdokumenter og arkivverdige e-poster er lagret i OPAKs dokumentsenter eller e-postarkiv knyttet til oppdraget.	X	
Kvalitetskontroll av oppdragets OPAK-dokumenter er gjennomført i henhold til OPAKs rutiner.	X	

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat

- SINTEF Community byggdetaljblad:
 - 312.130 Utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg, Utgave 4.2, oktober 2023
 - 312.130 Utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg, Utgave 3.0, mars 2015
- Byggteknisk forskrift, TEK 17

Oppdragsevaluering

OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å svare på noen spørsmål.

For å svare på kundeevalueringen registrer din e-postadresse via [denne linken](#), og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 2421 Selskapsnavn: TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 927377128

Møtet ble avholdt 1. april kl. 18:00, Telgverket skole, Grenseveien 60, 0579 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret anbefaler Mia Gabrielsen (OBOS Eiendomsforvaltning) som møteleder.

Forslag til vedtak:

Mia Gabrielsen (OBOS Eiendomsforvaltning) er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Godkjenning av stemmeberettigede telles ved en gjennomgang av innleverte registreringsblanketter, og eventuelle fullmakter.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitne ble foreslått Wenche Andresen

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Godkjenning av møteinnkallingen anses oppfylt på bakgrunn av årsmøteinnkallingen.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Styret har i løpet av perioden brukt betydelig tid og innsats på oppfølging av viktige saker og reklamasjoner, i tillegg til den daglige driften. Arbeidet er grundig redegjort for i årsrapporten, og styret har utført oppgavene med stort engasjement. Vi mener at det foreslåtte honoraret reflekterer arbeidsmengden og ansvaret som styremedlemmene har påtatt seg, og håper at beboerne kan vurdere dette ved årsmøtet.

Styrets innstilling

Godtgjørelsen for styret foreslås satt til kr. 570 600, uendret fra 2024, uten KPI-justering.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 570.600,-

✓ Vedtatt.

7. Oppfølging på reklamasjon med luktsmitte i ventilasjonsanlegget

På årsmøtet 29. april 2024 ble det vedtatt å innhente juridisk bistand for videre oppfølging av reklamasjonen knyttet til luktsmitte i ventilasjonsanlegget.

- **Problem:** Gjennomgående luktproblemer i flere leiligheter i sameiet.
- **Utbedringer:** Selvaag gjennomførte tiltak sommeren 2024, men problemet vedvarte.
- **Juridisk oppfølging:** Styret har jobbet tett med advokat og tekniske fagfolk for å få en uavhengig vurdering.
- **Omfang:** 9 stk. reklamasjoner fra beboere etter siste utbedring i 2024.
- **Videre tiltak:** Utbygger planlegger ytterligere utbedringer i april/mai 2025.
- **Utbygger har tidligere uttalt at de er forpliktet til, og har som mål, å løse saken.**

Aktuelle dokumenter er vedlagt i saken.

Styrets innstilling

Reklamasjonssaken om luktsmitte har fulgt en strukturert prosess, og styret har fulgt opp vedtaket fra årsmøte 2024 og mener at vi har gjort det som er mulig innenfor rimelige rammer.

Styret vil nå følge opp saken videre, herunder få klargjort hvorvidt ny utbedring planlagt i april/mai er vellykket.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling vedtas i sin helhet.

✓ Vedtatt.

8. Oppfordring om endring av avtale for internett og TV

Fremmet av: Knut Johannes Liland Hartveit

Jeg vil gjerne ta opp ordningen vi har for internett og TV i sameiet som en sak på årsmøtet. Bakgrunnen for dette er at vi, og trolig flere andre, ikke bruker lineær TV, og dagens ordning oppleves som lite hensiktsmessig.

I dag betaler vi 161 kr per måned for internett og 369 kr per måned for TV eller poeng man kan bruke til å velge strømmetjenester. Slik strømmedelen er satt opp, tror jeg ikke denne ordningen er økonomisk gunstig sammenlignet med å abonnere direkte på strømmetjenester. Og for de som ikke bruker strømmetjenester eller TV, betaler de 369 kr unødvendig.

Fra tidligere sameier har jeg erfaring med ordninger som er mer fleksible og tilpasset ulike behov:

Et minimumstilbud med kun internett inkludert i felleskostnadene, hvor beboerne selv kan velge å supplere

1. med TV eller høyere internetthastighet mot tilleggskostnad.

En grunnpakke som inkluderer både internett og TV, men med muligheten for å velge bort TV til fordel for

2. raskere internett, eller omvendt.

Jeg foreslår at vi vurderer en lignende fleksibel modell her i vårt sameie, slik at hver enkelt kan tilpasse sine kostnader etter eget bruksmønster og behov. Dette kan bidra til å redusere unødvendige utgifter for de som ikke bruker TV-tjenestene eller internett, samtidig som de som ønsker å beholde et tilbud som ligner dagens fortsatt har muligheten til det.

Styrets innstilling

Styret mener det er hensiktsmessig å nedsette en arbeidsgruppe for å kartlegge hvilke tjenester som er viktigst for beboerne, vurdere eksisterende og nye tilbud, samt komme med anbefalinger til styret. Dette vil sikre beboernes direkte medvirkning og innflytelse på valg av leverandør og avtalevilkår. Styret oppfordrer derfor interesserte beboere til å melde sin interesse for å delta i arbeidsgruppen.

Nåværende leverandør, samt en alternativ tilbyder, er allerede i dialog med styret, og det er mottatt bakgrunnsinformasjon som arbeidsgruppen kan benytte i det videre arbeidet.

Dagens avtale er gjensidig oppsigelig med én måneds forutgående varsel, gjeldende fra utløpet av måneden oppsigelsen mottas i. Bindingstiden, som ble avtalt da utbygger signerte avtalen, utløper 1. april 2025.

Styret er positivt innstilt til forslaget og foreslår at saken overføres til styreperioden 2025/26, med en anbefaling til styret om at det settes ned en arbeidsgruppe som i løpet av 2025 skal innhente nye tilbud.

* Siste setning som sto i styrets innstilling .. "og en ny kollektivavtale for internett og TV til sameiet" ble fjernet etter beslutning fra årsmøtet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslag fra Knut Johannes Liland Hartveit: Årsmøtet oppfordrer styret til å undersøke muligheten for å endre avtalen for internett og TV i sameiet, slik at hver enkelt kan tilpasse sine kostnader etter eget bruksmønster og behov.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Søknad om pergola

Fremmet av: Anders Strøm

Vi ønsker å søke om tillatelse til å sette opp en pergola på terrassen vår. Pergolaen vil bli plassert på den sør/østlige delen av terrassen, og vi har tenkt å bruke den for å skape et hyggelig uteområde hvor vi kan slappe av og nyte sommerkvelder i le.

Planen vår er å sette opp en pergola som passer inn med eksisterende arkitektur og estetikk. Vi vil bruke naturfarget eller beise den likt mot øvrig panel i sameiet. Eventuelt forsøke så godt det lar seg gjøre at den passer inn i det den opprinnelige konstruksjonen. Vi vil bruke materialer av høy kvalitet, og vi vil sikre at konstruksjonen er solid og trygg. Vi tenker i utgangspunktet på 3 ganger 3 meter. Vi ønsker også å sørge for at pergolaen ikke vil skape noen ulemper for andre beboere eller blokkere utsikten. Vi vil og selvfølgelig søke om byggetillatelse fra kommunen hvis vi får et positivt svar fra styret.

For å unngå unødvendige forstyrrelser, vil vi engasjere et profesjonelt selskap til å utføre byggingen, eller noen dere anbefaler. Vi vil sørge for at arbeidet utføres på en ryddig og ansvarlig måte, og vi vil holde styret informert om fremdriften underveis.

Dersom det er noen spesifikke retningslinjer eller krav som vi må følge, vil vi selvfølgelig overholde disse. Vi ønsker å samarbeide med styret for å sikre at pergolaen blir en positiv tilvekst til borettslaget.

Takk for deres tid og oppmerksomhet. Vi ser frem til å høre fra dere snart, og håper på et positivt svar.

Styrets innstilling

- Styret har vurdert saken og mener at det per nå ikke foreligger tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for å gå videre. Det er viktig å avklare tekniske og konstruksjonsmessige forhold, samt innhente nødvendig dokumentasjon.
- I tillegg bør sameiet ta stilling til om det skal etableres en felles retningslinje for pergolaer på takterrasser og andre uteplasser.
- Det foreligger ikke et tydelig forslag til vedtak fra forslagsstiller. Styret forutsetter derfor at forslagsstiller vil presentere et konkret vedtaksforslag på årsmøtet for avstemning.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslag fra Anders Strøm: viser til saken

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Saken avvises da forslagsstiller ikke er tilstede og det ikke foreligger konkret forslag til vedtak

✓ Forslaget ble vedtatt

10. Endre bomløsning

Fremmet av: Ronny Bøasæter Røsdal

Bomløsningen fungerer per i dag svært dårlig. En dag var ikke nøkkelen der, får av og til ikke svar når man bestiller bomnøkkel av styret. Dette er svært ubeleilig når man får varer levert eller håndtverker på besøk som skal lasse av utstyr.

Styrets innstilling

- Styret opplever at de aller fleste beboere følger retningslinjene for bomadgang, og alle bestillingshenvendelser vi har mottatt, har blitt fulgt opp. De få tilfellene der nøkkelen ikke har vært tilgjengelig, har skyldtes at den ikke har blitt levert tilbake i safen etter bruk.
- Styret har også ved flere anledninger minnet beboerne på viktigheten av å legge nøkkelen tilbake etter bruk, og vi har erfart at mange har fulgt dette påbudet.
- Forslaget om å gi 317 boenheter en egen nøkkel har ikke blitt økonomisk utredet, men vi ser at det vil medføre betydelige kostnader både for anskaffelse og for eventuell utskifting av nøkkelsylinderen til bommen dersom nøkler mistes eller kommer på avveie.
- Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor vurderer styret at det ikke er grunnlag for å gå videre med forslaget. Vi anbefaler derfor at årsmøtet ikke tar forslaget til følge.

 Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslag fra Ronny Bøasæter Røsdal: Hver seksjon får en egen nøkkel til bommen.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet.

11. Opprette grøntgruppe og veldferdsgruppe

Fremmet av: Thomas Tandberg

Vi ønsker med dette å foreslå at det opprettes dedikerte utvalg/grupper for velferd og grøntområder.

Dette for å lette styrets arbeid og frigi tid til andre oppgaver. Vårt styre har mange store og viktige temaer som tar mye tid (eksempelvis luktsmittesak, markisesak, inn- og utkjøringsproblematikk, oppfølging av vaktmester, daglig og langsiktig drift m.m.) Styret (og styreleder) har flere ganger (både muntlig og skriftlig) uttrykt at arbeidsmengden til styret er høy og krever mye ressurser. Forslaget vårt er ment å minske trykket på styret, og frigjøre dem for saker og temaer som naturlig vil falle under ansvarsområdet til en «grøntgruppe» og «velferdsgruppe». Forslaget er også ment som et verktøy for å få en klar oversikt over bruk av felles midler, da vi nylig har sett at store summer har blitt benyttet i tider der sameiets økonomi har vært anstrengt. Det er veldig vanlig i andre sameier og borettslag å ha slike dedikerte grupper med ildsjeler, som sørger for trivsel og sosiale sammenkomster.

Foreslår derfor at det opprettes følgende:

Grøntutvalg: En gruppe med frivillige som tar for seg sameiets beplantning, utearealer, vedlikehold av allerede opparbeidede og beplantede arealer og tilsvarende oppgaver som ligger naturlig under disse temaene.

Velferdsutvalg: En gruppe med frivillige som tar for seg velferdstemaer i sameiet, slik som juletreffest, juletretenning, halloweengang, Nabohuset Petersborg, samt tilsvarende temaer som har med velferd og sosiale tilstelninger å gjøre.

Forholdet til evt. eksisterende grupper: Eventuelle eksisterende grupper blir erstattet med de nye definerte gruppene (Grøntutvalg og Velferdsutvalg).

Utvalgene/gruppene får klare definerte oppgaver, som også består av å holde sameiets beboere informert om hva som skjer og rører seg i sameiet. Utvalgene/gruppene skal ikke bestå av medlemmer som allerede har aktive styreverv i vårt sameie. Dette for å skille mellom «styresaker» og øvrige saker som naturlig ligger under utvalgenes ansvarsområde.

Organisering og ansvar: Utvalgene/gruppene bør dannes av frivillige beboere (ildsjeler) i sameiet, være helt uavhengige av sameiets styre, men likevel ha en god kommunikasjon med styret, ved behov. Det må lages enkle og ukompliserte retningslinjer om hva gruppene skal ha som oppgaver samt hvilke mandat gruppene har. Disse retningslinjene må settes av styret, dersom forslaget får flertall ved årsmøtet.

Økonomisk styring og rammer: Utvalgene/gruppene må ha et fast budsjett, som settes av årsmøtet, hvert år. Foreslår derfor et budsjett pr. år, pr. utvalg/gruppe. Eksempelvis kr:15.000 pr. år. Eller et annet beløp som fastsettes av årsmøtet i fellesskap. Årlig budsjett vil kunne revideres ved årsmøte. Skal det benyttes beløp/midler utover det fastsatte budsjettet må dette søkes om særskilt ved behov, samt opplyses om på en klar måte for øvrige sameiere.

Mulighet for ytterligere besparelse ved opprettelse av slike utvalg:

Slike utvalg, kan gi mulighet for å minske sameiets styre med 1 eller 2 medlemmer da styrets arbeid blir mer målrettet og utvalgenes oppgaver blir satt ut. Med bakgrunn i innsendte forslag, vil det ikke være behov for styret å ha medlemmer som nærmest kun jobber med nevnte temaer. Det vil derfor være hensiktsmessig for sameiet å ha færre medlemmer i styret, uten at dette vil gå ut over styrets effektivitet og arbeid med større saker. En hensiktsmessig løsning er eventuelt at disse to styremedlemmene trer ut av dagens styre og heller går inn som ledere av foreslåtte utvalg/grupper, da disse allerede har god kjennskap til styrets medlemmer og hvordan styret arbeider. Det påpekes at en eventuell endring av styret i så fall måtte tas opp på et ekstraordinært årsmøte, dersom vårt forslag skulle få flertall på årsmøtet.

På denne måten vil sameiet kunne spare en del penger, noe som jo virker å være en av styrets kjernesaker, i tillegg til at dette vil gagne hele sameiet ved at man får en klarere drift og bedre oversikt over hva sameiets penger går til.

Vi håper årsmøtet ser fordelene med å opprette slike utvalg, slik at vi får god oversikt og økonomist forutsigbarhet.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget grundig og mener at dagens organisering fungerer godt.

1) Økonomisk og administrativt ansvar

Det ligger et økonomisk og administrativt ansvar på styret, og uavhengige grupper som opererer uten styrets involvering, kan skape usikkerhet om ansvarsforhold. Styret mener derfor at det er viktig at en representant fra styret er med i disse gruppene for å sikre god oppfølging, samtidig som gruppene står fritt til å organisere sitt arbeid på en måte som engasjerer frivillige.

2) Juridiske og praktiske hensyn

Sameiets uteområder krever vedlikehold som må utføres i tråd med både myndighetskrav og avtalene med utbygger. Dette innebærer forpliktelser som kun styret har mandat til å håndtere, blant annet oppfølging av leverandører og reklamasjoner. En ekstern gruppe uten innsikt i disse rammene vil ikke kunne ta informerte beslutninger eller sikre kontinuitet i vedlikeholdet.

3) Arbeidsmengden i styret

Forslaget bygger på en premiss om at styret er overbelastet med oppgaver knyttet til grøntområder og sosiale tiltak. Dette er ikke riktig. I dagens styre finnes det ingen dedikert person som jobber utelukkende

med disse oppgavene. Det er riktig at en person i styret ofte håndterer saker innen grøntområder og sosiale arrangementer, men dette utgjør kun en liten del av det totale styrearbeidet. Styret mener derfor at en omorganisering med eksterne grupper ikke vil gi en merkbar avlastning, men snarere skape mer administrativt arbeid gjennom behov for oppfølging og rapportering.

4) Koordinering av velferdstiltak

Sosiale aktiviteter og fellesarrangementer er viktige for sameiet, men de krever koordinering og økonomisk styring. En dedikert frivillig gruppe kan spille en rolle, men ansvaret for økonomisk kontroll og overordnede beslutninger må ligge hos styret, slik at aktiviteter blir gjennomført på en bærekraftig måte.

5) Hagegruppen i Vibbo (*) er en flott mulighet for frivillige til å bidra til beplantning og stell, og vi ønsker å oppmuntre beboere som har interesse for dette til å bli med. Vi er glade for at så mange har engasjert seg i hagearbeidet, og dersom noen ønsker mer ansvar, er det rom for dette i gruppen. **Hagegruppen består i dag av 24 engasjerte beboere.** Det samme gjelder for de frivillige som ønsker å bidra til sosialt fellesskap gjennom velferdsutvalget, hvor styret mener det er en fordel at det er et styremedlem som har hovedansvaret for å koordinere aktiviteter og sørge for at alt går i orden.

Styrets konklusjon:

Styret verdsetter initiativet til økt frivillig engasjement, men mener at den beste løsningen er at eventuelle utvalg opererer i samarbeid med styret – ikke som helt uavhengige enheter. På denne måten sikrer man økonomisk kontroll, tydelige ansvarsforhold og en organisering som faktisk fungerer i praksis. Forslaget baserer seg på en antagelse om at styret bruker uforholdsmessig mye tid på disse sakene, men i realiteten utgjør de kun en mindre del av styrets arbeid. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas i sin nåværende form, men at frivillige grupper kan organiseres med en tydelig kobling til styret.

(*) Hagegruppen i Vibbo:

<https://vibbo.no/tiedemannsparken/grupper/hagegruppe-owiwmzbl>

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslag fra Thomas Tandberg: Grøntutvalg: En gruppe med frivillige som tar for seg sameiets beplantning, utearealer, vedlikehold av allerede opparbeidede og beplantede arealer og tilsvarende oppgaver som ligger naturlig under disse temaene. Velferdsutvalg: En gruppe med frivillige som tar for seg velferdstemaer i sameiet, slik som juletreffest, juletretenning, halloweengang, Nabohuset Petersborg, samt tilsvarende temaer som har med velferd og sosiale tilstelninger å gjøre. Budsjett: Foreslår i utgangspunktet et budsjett på kr. 15.000,- pr. år, pr. utvalg. Evt. et annet beløp som fastsettes av årsmøtet i fellesskap. Årlig budsjett vil kunne revideres ved regelmessige årsmøter. Skal det benyttes beløp/midler utover det fastsatte budsjettet må dette søkes om særskilt ved behov, samt opplyses om på en klar måte for øvrige sameiere. Øvrige punkter for vedtaket: - Om forslaget får flertall, skal styret snarest, offisielt opprette foreslåtte utvalg og rekruttere frivillige medlemmer til utvalgene. Dette gjøres via Vibbo samt skriftlig rekruttering via postkassene (for å nå ut til alle beboere). Styret skal utarbeide klare retningslinjer for utvalgene samt informere sameiets beboere om retningslinjer samt utvalgenes oppgaver. - Utvalgene/gruppene skal ikke bestå av medlemmer som allerede har aktive styreverv i vårt sameie. Dette for å skille mellom «styresaker» og øvrige saker som naturlig ligger under utvalgenes ansvarsområde. - Når gruppene er vel etablert, skal styret se gjennom styresammensetningen og gjøre en vurdering på om styret kan reduseres med 1 til 2 medlemmer og på den måten spare sameiet for penger. Styrets prosess skal informeres om til sameiet på en klar måte.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

✓ Forslaget ble vedtatt

12. Stående vann i garasjen

Fremmet av: Karolina Anna Matyja Vangsnes

Hvert år når det blir store snøfall om vinteren, har vi store mengder vann i garasjen. Dette fører til utrolig dårlig fuktig luft i garasjen; parkerte bilene og beboere som går gjennom garasjen blir spruttet på vann av uforsiktige bilister, samt det er så og si umulig å komme seg til bilen uten å tråkke i dypt vann.

Tidligere har vært løsningen å bestille garasjevask/ tømning flere ganger i løpet av vinterhalvåret - uten at det har egentlig blitt noe bedre utover de få dagene før det kommer mer nedbør.

Styrets innstilling

I styreperioden 2023/24 engasjerte styret OPAK AS for å gjennomføre en befaring og vurdering av vannhåndteringen i parkeringsanlegget. Basert på deres rapport (vedlagt) kan vi oppsummere følgende:

- Vannhåndtering: Vannet ledes til kjørebanene og bort fra parkeringsplasser, søyler og vegger. OPAK vurderer denne løsningen som bedre enn et helt flatt dekke. De utfordringene som oppstår ved store snøfall og økt vannmengde er tidligere beskrevet i dokumentasjon fra entreprenøren, og OPAK anbefaler at vannoppsuging fortsetter ved høy belastning.
- Byggeteknisk vurdering: Parkeringskjelleren er oppført i henhold til byggeteknisk forskrift og gjeldende preaksepterte ytelser fra byggetiden.
- Dersom det ønskes å redusere behovet for vannsuging, kan økt temperatur og ventilasjon vurderes. Styret har allerede justert temperaturen i ventilasjon, noe som har bidratt til forholdsvis raskere tørking denne vinterseongen. Styret følger nøye med når det er store nedbørsmengder eller mye snø, og vurderer fortløpende om oppsuging skal bestilles.
- Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor vurderer styret at det ikke er grunnlag for å gå videre med forslaget. Vi anbefaler derfor at årsmøtet ikke tar forslaget til følge.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslag fra Karolina Anna Matyja Vangsnes: Undersøke mulighet til å utarbeide noe bedre system for å kvitte seg med vann som er langvarig og ikke er en quick fix.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

✓ Forslaget ble vedtatt

13. Glassrekke på balkonger

Fremmet av: Gabriela Paz Guerrero Cruz

Hei, ønsker en oppdatering på hvor langt dere har kommet når det gjelder glassverk på balkongene. Dette er absolutt en ting man bør få igjennom som reklamasjon.

Styrets innstilling

Styret har gjort Selvaag oppmerksom på at styret er kjent med at minst 11 seksjonseiere har sendt inn reklamasjoner på balkongglass. Fellestrekket på problemet er at smuss og skitt ikke lar seg fjerne fra glassene. Reklamasjonene gjelder leiligheter i Stålverkskroken 18, 20, 24, 28, 32, 34, 36 og 38.

Selvaag svarte i brev av 4. februar 2025: "*Vi har mottatt henvendelsene på balkongglass og henvist til vedlikehold. Glassene vil være vanskeligere å rengjøre jo lengre det går mellom intervallene*".

Styret har engasjert Glass og Fasadeforeningen (GF) for en vurdering. GF har inspisert flere balkonger og konkludert med at glasset har en feil, da verandaglass skal kunne vaskes som vanlig vindusglass. Feilen kan skyldes feil oppbevaring før montering, noe som forklarer hvorfor problemet oppstår på flere verandaer.

Styret oppfordrer berørte seksjonseiere til å sende en individuell reklamasjon til Selvaag, da de er ansvarlige for utbedringer. For å styrke saken foreslås testing av glassene i april/mai, som anbefalt av GF. Hvis undersøkelsene denne våren bekrefter antakelsene i rapporten, så vil styret vurdere å kreve at alle balkonger undersøkes.

Hvis juridisk bistand blir nødvendig, vil styret koordinere dette, men kostnadene er ikke avklart. Styret foreslår at årsmøtet godkjenner at utgifter til juridisk bistand dekkes av sameiets løpende drift.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslag fra Gabriela Paz Guerrero Cruz: Følge opp det man har startet- og juridisk rådgivning hvis behov.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

 Forslaget ble vedtatt

14. Takdrenering

Fremmet av: Ana-Monica Chivulescu

Det mangler takdrenering i denne bygningen. De andre bygningene har god og velfungerende takdrenering. Vi bor i 2.etasje og vi får dreneringsvannet fra alle balkongene oppover. Det ødelegger terrassegulvet og den utvendige malingen. Dette med urene balkonger gjelder vel de fleste. Fint om styre kan ta det opp med Selvaagbolig.

Styrets innstilling

- Håndtering av overvann: På våre bygninger er det installert taksluk med rister på takterrassene og på hovedtaket i alle bygg. Overvannet ledes separat ut av bygget til et fordryningsmagasin. Rørføringer går gjennom sjakter og ut av bygget på plan 1 til fordryningssystemet. Overvannet føres fra slukene på takene via MA-avløpsrør på plan 1-5/6 i alle bygg og videre ut. Takslukene er av Blucher ordinært sluk med løvfanger i taket over plan 5/6 og kombinert selvfall og UV-system.
- Å innhente en profesjonell og byggteknisk vurdering av mulige tiltak for vannhåndtering vil medføre en kostnad som per nå er uavklart. Dersom et slikt tiltak skulle vise seg å være teknisk gjennomførbart, kan det potensielt påvirke felleskostnadene for alle beboere, inkludert den nødvendige finansieringen for å gjennomføre tiltaket.
- På nåværende tidspunkt vurderer styret at tiltaket ikke vil være økonomisk gjennomførbart. Styrets innstilling vil derfor være at forslaget ikke tas til følge, og at styret ikke bruker tid på å innhente pristilbud.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslag fra Ana-Monica Chivulescu: installasjon takdrenering

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

 Forslaget ble vedtatt

15. Utforming av balkonger

Fremmet av: Karolina Anna Matyja Vangsnes

Balkongene våre er ikke utstyrt med takrenne. I dag renner vann både fra nedbør, bassengene på balkongene noen av beboere har, samt uforsiktig kraftig vanning av blomster rett ned til nabo under. Som en konsekvens av det, har plankene som vi har vært forsikret om ved innflytting at de har vært behandlet og skal tåle en del - har begynt å bøye seg, sprekke samt få grønske på de områdene som er mest utsatt for vann.

Styrets innstilling

- Den nåværende tekniske løsningen er valgt av utbygger og anses som en del av byggets opprinnelige utforming. En eventuell installasjon av takrenner på bygget og samtlige balkonger vil innebære en endring av fasaden. Per nå er det ikke utarbeidet noen kostnadsberegning for et slikt tiltak, og det er uklart hvor stor økonomisk ramme dette vil medføre. Styret vil derfor ikke gå videre med å innhente pristilbud eller utrede alternative løsninger.
- Når det gjelder andre forhold, som bøyde planker, faller dette inn under den enkelte seksjonseiers reklamasjonsrett. Beboere oppfordres derfor til å følge vanlig reklamasjonsrutine for oppfølging av slike feil og mangler overfor utbygger.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslag fra Karolina Anna Matyja Vangsnes: Undersøke hvordan vi kan ta vare på våre balkonger på en bedre måte og utforske mulighet til bedre håndtering av vann.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: styrets innstilling tas til følge.

 Forslaget ble vedtatt

16. Vanning av blomster og annet bruk av vann på balkongene

Fremmet av: Karolina Anna Matyja Vangsnes

Vi har store og flotte balkonger som vi bruker hyppig både til å slappe av og til å dyrke planter. Vi har observert flere år på rad at noen av naboene vanner kraftig plantene sine, uten å tenke på konsekvensene av hvor vannet havner videre, når den ikke blir i potten. Vi har opplevd gjentatte ganger at vannet renner ned fra etasjer over oss og kommer med jord og skitt som gjør at den innsatsen vi gjør på våren når vi vasker glasset og plankene er ikke lenger synlig. Samt mengden av vann som kommer fra hver vanning er overraskende stor og er det en

voksen som får vannet på seg, så er det kanskje kun irriterende, men det er mange småbarnsfamilier som bor i sameie - og barna våre tilbringer en del tid ute på balkongene også.

Styrets innstilling

- Dette er allerede regulert i husordensreglene §3.2.7: «Teppebanking skal ikke skje på balkonger/terrasser. Vær obs på at vann kan renne ned til naboene under når du vasker balkongen eller terrassen».
- Styret vil gjennom sesongen da verandaene vannes vanligvis, jevnlig minne beboerne på om å “vanne forsiktig”.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslag fra Karolina Anna Matyja Vangsnes: Legg til i vedtekene noe om “Forsiktig vanning” og vise hensyn til naboene som bor under.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

✓ Forslaget ble vedtatt

17. Matlukt i ventilasjonsanlegg

Fremmet av: Gabriela Paz Guerrero Cruz

Vil gjerne ha en oppdatering på dette.

Styrets innstilling

Denne saken er allerede behandlet i sak 7.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslag fra Gabriela Paz Guerrero Cruz: Oppfølging av saken.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

✓ Forslaget ble vedtatt

18. Obos nøkkel

Fremmet av: Ekaterina Angelina Flakstad

Som OBOS-forvaltet boligselskap får dere for en begrenset periode tilgang på en subsidieringsordning, der OBOS står for majoriteten av kostnadene ifm installasjon og maskinvare på deres oppgangsdør. (Forutsetter tilrettelagt med strøm/el sluttstykke. F.eks callinganlegg)

Mobilnøkkel fra OBOS er levert av Unloc og det er Danalock Universal modul som installeres på dører som har strøm og elektronisk sluttstykke. Dette er utviklet med fokus på høy sikkerhet og brukervennlighet. Den digitale låsen gir flere fordeler sammenlignet med tradisjonelle nøkkelsystemer:

Økt sikkerhet: OBOS-låsen kan ikke kopieres eller mistes, noe som reduserer risikoen for at nøkler kommer på avveie. Den gir full oversikt over alle tilganger via et eget brukergrensesnitt i styrerommet.no

Automatisk oppdatering ved eierskifte: Systemet sletter tidligere eiere og legger til nye eiere automatisk, noe som sikrer at kun autoriserte personer har tilgang

Oversikt over brukere: Styret får egen kontrollsender hvor de får oversikt over alle beboere som har fått tilgang og på hvilke dører samt hvor mange nøkler beboere har delt. Styret kan også redusere rettighet til å dele nøkkel på enkelte eller alle beboere.

Maskinvare: Maskinvaren kobles inn på Calling-anlegget eller dørpumpe dersom den er elektronisk, dermed ligger maskinvaren skjult som beskytter den for hærverk eller at andre får vite at det bruker mobilnøkkel på dørene.

Det er også verdt å nevne at det gjennomføres jevnlig sikkerhetsrevisjoner for å opprettholde høy sikkerhetsstandard.

KOSTNAD «mobilnøkkel»: Maskinvare og installasjon på fellesdører oppgangsdør/ytterdør: 950kr pr dør inkl mva Forutsatt at døren har elektronisk sluttstykke og strøm. (Resterende subsidieres av OBOS) Månedspris: 5389 kr pr mnd inkl mva (17kr pr leilighet pr måned. 17x317leiligheter) (Ingen bindingstid)

Månedspris inkluderer:

Bruk av tjenesten på oppgang/fellesdører for alle beboere. (Man kan også dele nøkkel digitalt med familie / venner og håndverker – både permanent og tidsbegrenset)

Drift, Support, Service

Automatiske eierskifter (Eierskifte foregår automatisk slik at styret slipper administrasjon og nøkkelhåndtering ifm inn og utflytting)

Eget kontrollsender på Styrerommet.no

Fordeler med OBOS Nøkkel:

Trenger ikke lenger å være fysisk tilstede for å dele nøkler med for eksempel håndverkere. Automatisk oppdatering ved eierskifte. – Vi sletter tidligere eier og legger til ny eier. Subsidiering fra OBOS – I forhold til maskinvare, montering og installasjon. Økt trygghet og sikkerhet – Ingen nøkler på avveie og full oversikt over alle tilganger via eget brukergrensesnitt i styrerommet.no

Supplement til tradisjonell nøkkel. Digital eller fysisk nøkkel? Du trenger ikke å velge.. ja takk, begge deler!

Ingen bindingstid – Kun 1 måneds oppsigelse!

Styrets innstilling

1) Kjente kostnader

- **Engangskostnad:** OBOS subsidierer deler av installasjonskostnadene for Danalock-modulen. Sameiet har totalt 22 dører i innganger og fellesområder, og kostnaden per dør er 950 kr inkl. mva, totalt 20 900 kr inkl. mva.
- **Månedlig abonnement:** 5 389 kr inkl. mva (tilsvarer 17 kr per leilighet per måned). Årspris: 64 668 kr inkl. mva.

2) Øvrige / fremtidige kostnader / betingelser

•

Prisjustering: OBOS Nøkkel justeres årlig basert på indeks, men det er uklart hvor stor økningen blir eller om det finnes en øvre grense.

- **Tilleggs kostnader:** Elektrikerarbeid, ekstra strømuttak og eventuelle reklamasjonskostnader knyttet til feil på eksisterende dørmiljøer dekkes ikke av OBOS, men må håndteres av sameiet.
- **Helhetlig tilpasning:** For å sikre en helhetlig løsning må også dører til boder og fellesområder inkluderes. Sameiet har 32 slike dører, og kostnadene for ombygging og montering av Danalock er estimert til 25 000 kr inkl. mva per dør, av Lås og Sikring AS.
- **Teknisk tilpasning:** Subsidiering av vederlag for installasjon og maskinvare på oppgangsdører forutsetter elektronisk sluttstykke og tilgjengelig strømkilde tilknyttet døren. Ved manglende elektronisk sluttstykke og/eller tilgjengelig strømkilde, må sameiet besørge forutsetningene innfridd selv. OBOS subsidierer bare da opptil kr. 3 000 per dør. Kostnad til elektronisk sluttstykke og tilgjengelig strømkilde utover subsidiert beløp, må sameiet betale selv.
- Sameiet overtar **ansvar og risiko** for maskinvaren idet denne er installert på døren. Reklamasjon i reklamasjonsperioden på 1 år fra installasjonstidspunktet kan fremsettes innen rimelig tid. Kostnadene for uforutsette feil og mangler knyttet til løsningen er uklare. I tillegg anses reklamasjonsperioden på 1 år for maskinvaren som kort, spesielt sammenlignet med utbyggers 5-årsgaranti på våre nåværende produkter levert til ulike fag i sameiet.
- **Oppsigelse og tilbakeføring:** Ved en eventuell oppsigelse må sameiet dekke kostnaden for å fjerne Danalock og tilbakeføre dørene til opprinnelig stand. OBOS dekker ikke denne kostnaden.

3) Brukeradministrasjon

- Styret vil være ansvarlig for administrasjon av adgangskontrollen via OBOS' kontrollsenter, noe som medfører en ny oppgave. I dag håndteres brukeradministrasjon kostnadsfritt av vår nåværende leverandør, slik som fjerning av inaktive salto brikker, oppdatere låsplan, soneinndeling, m.m.

På nåværende tidspunkt vurderer styret at det ikke er hensiktsmessig å ha to parallelle adgangsløsninger hvis OBOS Nøkkel skal tas i bruk. Vi har allerede en adgangsløsning fra Lås & Sikring, som fortsatt er under garanti og støtter nøkkelfri åpning via JustIn Mobile-appen. Denne løsningen har vært pilotert, men endelig beslutning om videre bruk er ikke tatt.

OBOS Nøkkel kan vurderes når garantien på dagens løsning utløper, og vi eventuelt skal velge en ny leverandør. Styret viser til at forslaget om OBOS Nøkkel ble fremmet og nedstemt på årsmøtet i 2024.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor vurderer styret at det ikke er grunnlag for å gå videre med forslaget. Vi anbefaler derfor at årsmøtet ikke tar forslaget til følge.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslag fra Ekaterina Angelina Flakstad: Obosnøkkel foreslås installert på inngangsdører og dører fra garasje, totalt 22 dører.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet.

✗ Ikke vedtatt.

19. Valg av tillitsvalgte

Fra vedtekter §8-1, første ledd:

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jógvan Hugo Gardar

Serena Norheim

Følgende stilte til valg:

Jógvan Hugo Gardar

Serena Norheim

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Marte Abrahamsen

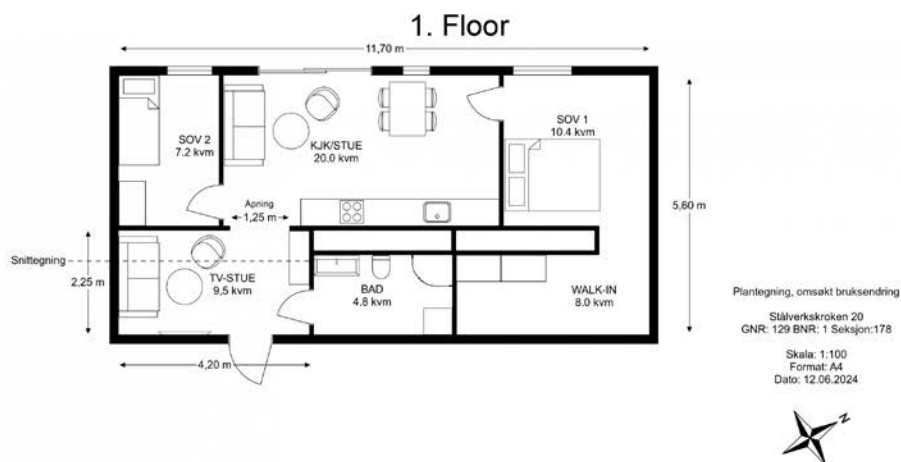
Ekaterina Angelina Flakstad

Følgende stilte til valg:

Marte Abrahamsen

Ekaterina Angelina Flakstad

Plantegning med omsøkte endringer (1:100)



JAN ÅGE ØYEN
Stålverkskroken 20
0661 OSLO

Din ref.:
Jan Øyen

Vår ref. (saksnr.):
202457339 - 6
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Zeeshan Aziz

Dato: 25.10.2024

Adresse: STÅLVERKSKROKEN 20
Tiltakshaver: JAN ÅGE ØYEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 129/1/0/0
Søker: JAN ÅGE ØYEN
Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest – Stålverkskroken 20

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring mottatt 14.10.2024.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjent tegning

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202457339			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1 etasje - Omsøkte endringer		09.07.2024	3/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler

Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Nabolagsprofil

Stålverkskroken 20 - Nabolaget Ensjo - vurdert av 332 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	5 min 0.4 km
Ensjo Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1 km
Helsfyr T-bane, buss	15 min 1.2 km
Carl Berners plass Linje 17	20 min 1.6 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	7 min 0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	12 min 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	16 min 1.2 km
Valle Hovin videregående skole	15 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	18 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

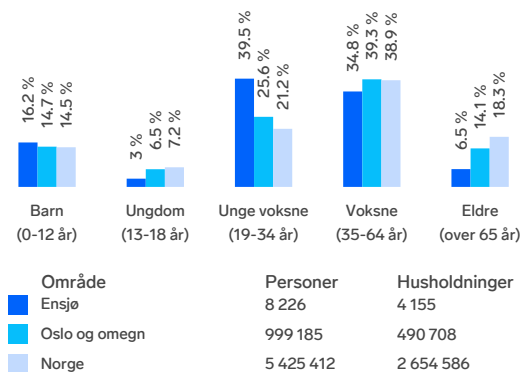
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	2 min 0.1 km
Espira Marienfyrd barnehage (1-5 år) 115 barn	4 min 0.3 km
Petersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Joker Tiedemannsbyen Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Kiwi Ensjo	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil



Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

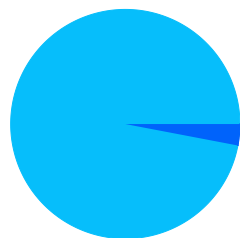


Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

-  Lille tøyen Ballspill 7 min  0.5 km
-  Fyrstikkaleen flerbrukshall Aktivitetshall 8 min  0.6 km
-  Fresh Fitness Ensjo 7 min 
-  SATS Hasle 9 min 

Boligmasse



- 3% rekkehus
- 97% blokk

«En liten grønn oase "midt i byen"»

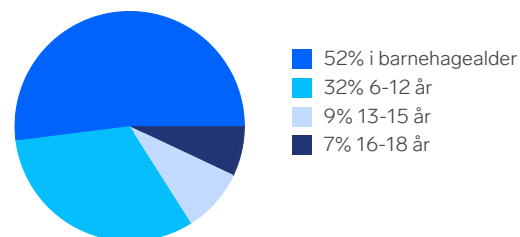
Sitat fra en lokalkjent



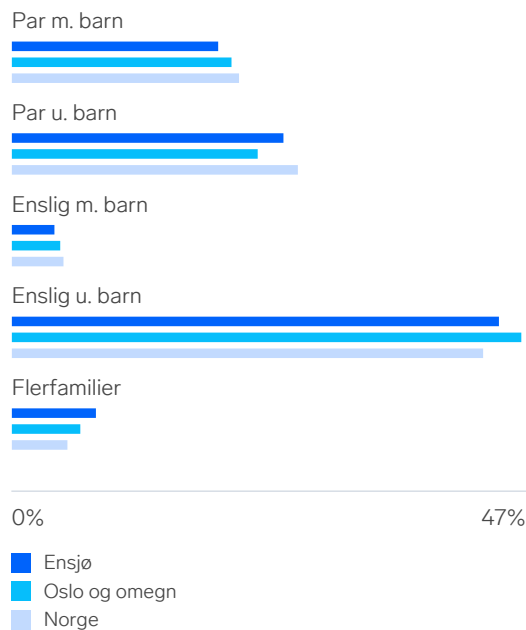
Varer/Tjenester

-  Hasle Torg 10 min 
-  Apotek 1 Ensjo 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

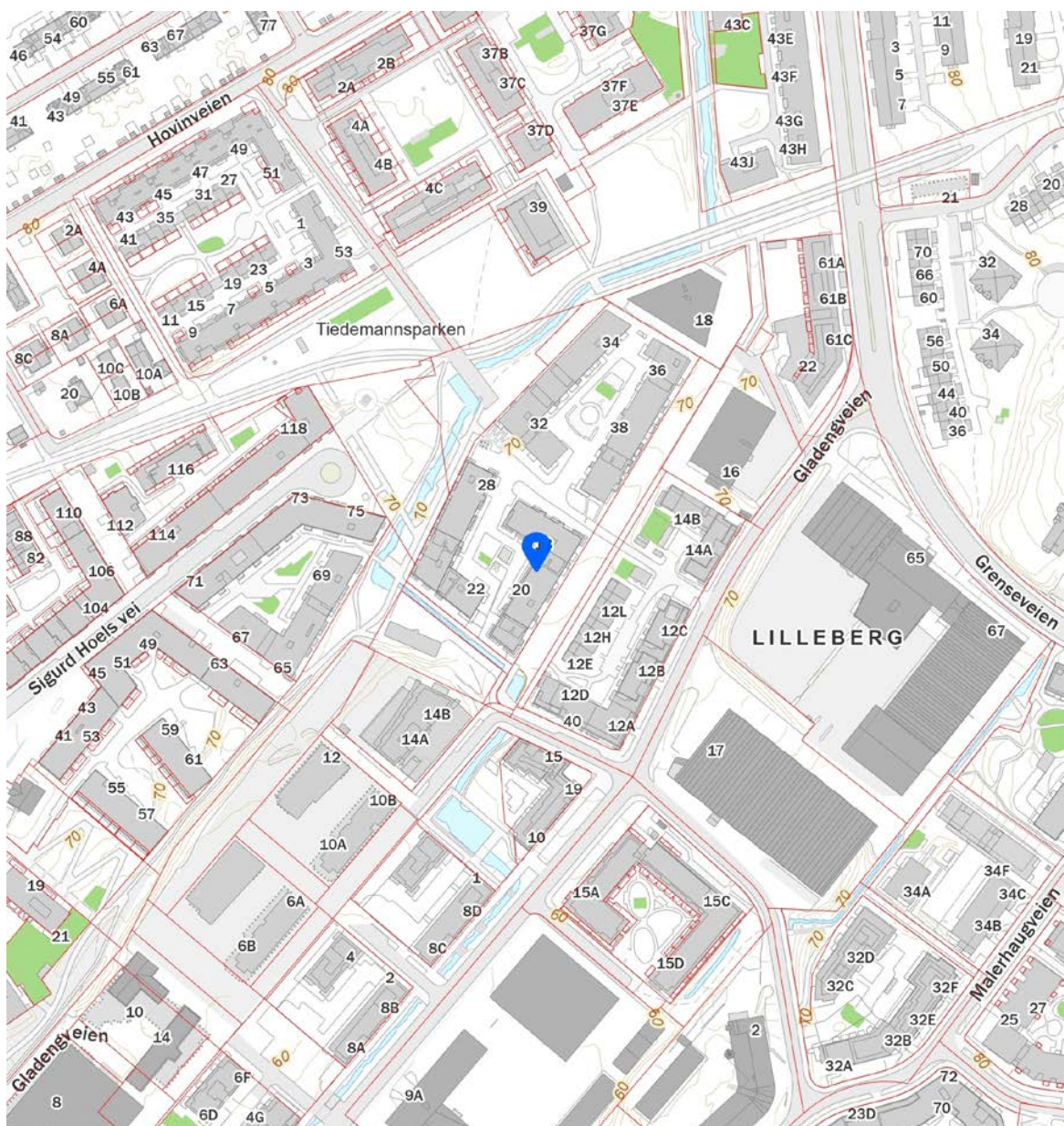
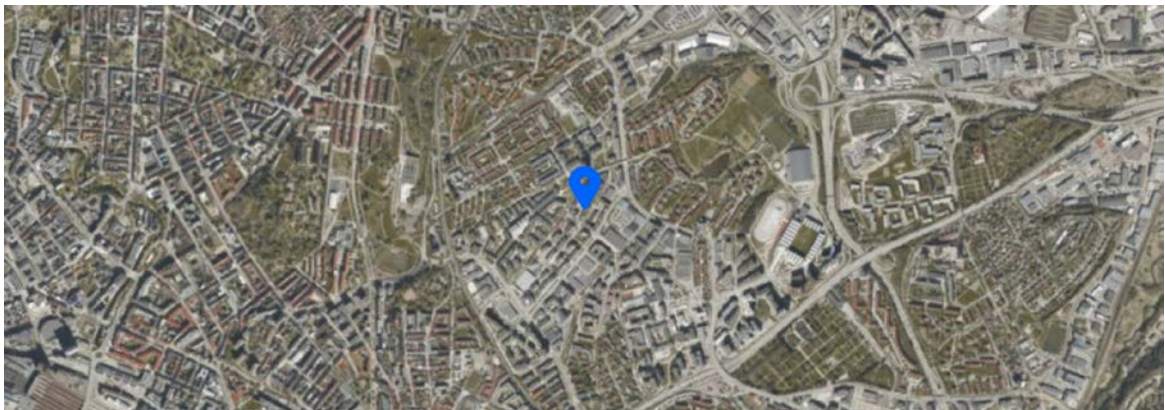


Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



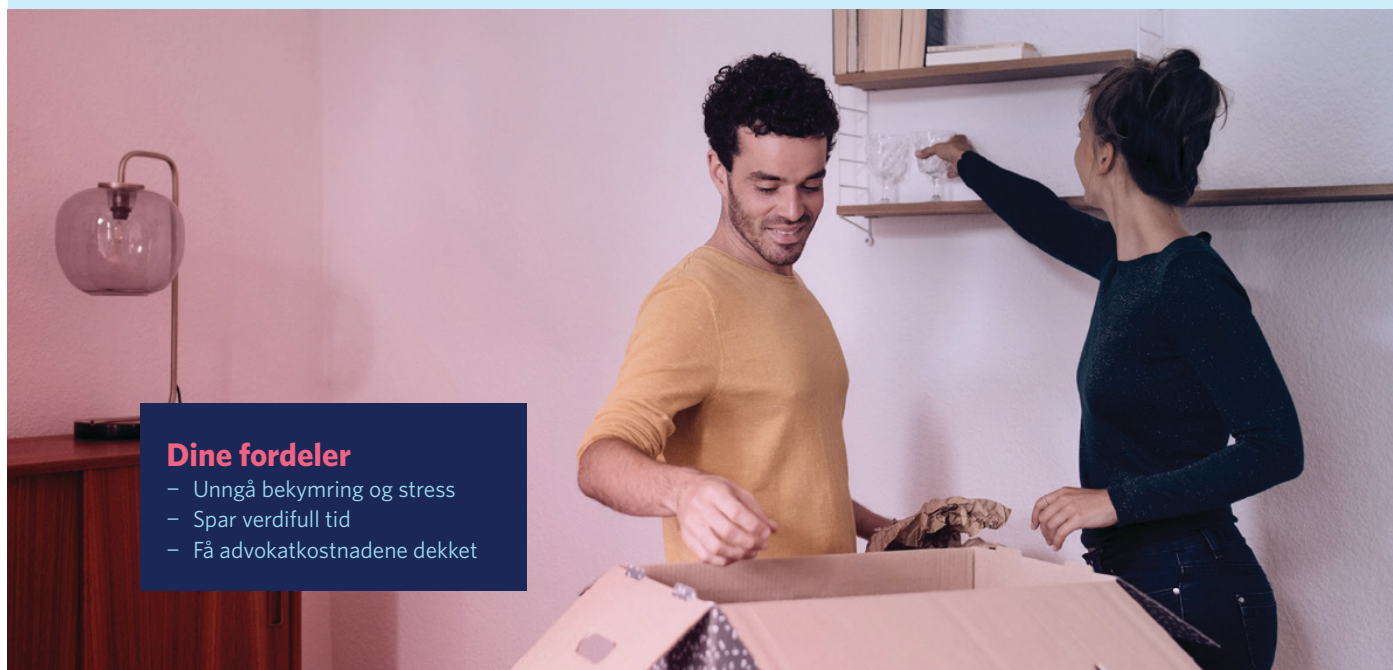
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark.
Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket
Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING